

Integrated Real Estate Platform for Sustainable Growth

รายงานประจำปี 2562





เอฟวายไอ เซ็นเตอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



แกรนด์โอ รามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

Integrated Real Estate Platform for Sustainable Growth

ยกระดับขีดความสามารถในการบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท
เติบโตอย่างก้าวกระโดด จาก ‘ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม’
สู่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรด้วยความเชี่ยวชาญ ผ่านอสังหาริมทรัพย์
ที่มีคุณภาพหลากหลายประเภททั่วทุกภูมิภาค

สารบัญ

14	สารจากประธานกรรมการ	106	ปัจจัยความเสี่ยง
16	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	112	ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาที่ยั่งยืน
18	รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	130	การกำกับดูแลกิจการ
20	วิสัยทัศน์ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ	152	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
22	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ	156	รายการระหว่างกัน
24	โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	164	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
28	สินทรัพย์ลงทุน	175	รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ
31	ภาพรวมผลการดำเนินงาน		ต่อรายงานทางการเงิน
35	คณะกรรมการบริษัท	176	รายงานทางการเงิน
46	คณะผู้บริหาร	362	แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทน
54	โครงสร้างการจัดการ		ที่จ่ายให้แก่ผู้ตรวจสอบบัญชี
73	ข้อมูลผู้ถือหุ้น และนโยบายการจ่ายเงินปันผล	363	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น
74	ลักษณะการประกอบธุรกิจ		



Experience matters.

เราเชื่อว่าประสบการณ์ของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญ

เพราะเรายึดความต้องการของลูกค้าเป็นที่ตั้ง เราจึงต้องทำความเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้าอย่างลึกซึ้ง เพื่อสามารถนำเสนอสินค้า และการบริการที่ตอบโจทย์ความต้องการ พร้อมส่งมอบประสบการณ์ที่ดีและน่าจดจำให้กับลูกค้า

เราเชื่อว่าประสบการณ์ของพนักงานเป็นสิ่งสำคัญ

ประสบการณ์ที่สั่งสมมายาวนานของเรามีคุณค่า และเป็นแรงบันดาลใจในการเดินหน้าสู่ความสำเร็จ ในอนาคต ในฐานะบริษัทที่มีเครือข่ายธุรกิจขนาดใหญ่ และหลากหลายในต่างประเทศ เราสามารถนำความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ต่างๆ มาสนองตอบความต้องการของลูกค้า เราให้ความสำคัญและเคารพความแตกต่าง ของพนักงานทุกคน และยึดมั่นที่จะเปิดโอกาสให้พนักงาน ได้พัฒนาความสามารถด้านการทำงาน และยกระดับคุณภาพชีวิตอย่างเต็มที่



Leveraging Fraser's Property's multi-national scale

- > บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด เป็นผู้พัฒนา เจ้าของ และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทแบบครบวงจร
- > กลุ่มบริษัทมีธุรกิจอยู่ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ยุโรป และจีน
- > เครือข่ายเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรมที่มีคุณภาพ มากกว่า 70 แห่ง ในทวีปเอเชีย ออสเตรเลีย ยุโรป ภูมิภาคตะวันออกกลาง รวมไปถึงแอฟริกา
- > ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5 กองทรัสต์

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม และบิซิเนสพาร์ค
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม
- โรงแรม
- ศูนย์การค้า

1 รวมสินทรัพย์ทุกประเภทที่ถือหุ้นโดยกลุ่มบริษัท กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กิจกรรมร่วมค้า บริษัทร่วมทุน และธุรกิจร่วมกิจการ





25
ประเทศ

70+
เมือง

38.1
พันล้าน สิงคโปร์ดอลลาร์
สินทรัพย์รวมภายใต้การบริหาร¹
ณ วันที่
30 กันยายน 2562

อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอุตสาหกรรม

การส่งมอบโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรม
ด้วยความสามารถแบบครบวงจร
ทั้งการพัฒนาสินทรัพย์ การบริหาร
การจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการเสนอขายสินทรัพย์
ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุน



ความสำเร็จปี 2562



2.8 ล้านตารางเมตร
สินทรัพย์ภายใต้การบริหาร



42
ทำเลยุทธศาสตร์ใน 11 จังหวัด



135K ตารางเมตร
โครงการ Built-to-Suit
พร้อมสัญญาเช่าที่ยังไม่ส่งมอบ
ในปี 2562



862
โรงงานและคลังสินค้าทั่วประเทศ



82%
อัตราเช่าโดยรวมของสินทรัพย์
ภายใต้การบริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562





โกลเด้น นีโอ งามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัย

ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย
ผ่านการใช้ชีวิตในอุดมคติ ในโครงการ
ที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด
และทาวน์เฮ้าส์ ครบคลุมทุกระดับราคา
ของกลุ่มเป้าหมาย



โกลเด้น นีโอ งามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



21 พันล้านบาท
มูลค่าโครงการเปิดใหม่
รวม 20 โครงการ
ในปี 2562



31 พันล้านบาท
มูลค่ายอดขายรวมทั้งสิ้น
60 โครงการ



36
โครงการทาวน์เฮ้าส์



24
โครงการบ้านเดี่ยว
และบ้านแฝด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562



ไทลեն ทาวน์ รามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



ไทลեն ทาวน์ รามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



แกรนด์โอ รามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



ไทลեն นีโอ รามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



แกรนด์โอ รามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

สามย่าน มิตรทาวน์ (Siam), กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

SAMYAN MITRTOWN



อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์กรรม และโรงแรม

อสังหาริมทรัพย์แลนด์มาร์ค และโครงการรูปแบบมิกซ์ยูสใจกลางกรุงเทพฯ
ผสานแนวคิดเชื่อมองค์ประกอบการใช้ชีวิต การบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ
และอสังหาริมทรัพย์คุณภาพ เพื่อการเติบโตของอัตราการใช้ และความสามารถ
ในการสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง

241,000

ตารางเมตร

พื้นที่เช่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการพาณิชย์กรรม
และรีเทล ใน 5 อาคารสำนักงาน
ภายใต้การบริหารงาน



เอฟวายไอ เซ็นเตอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

100%

อัตราการใช้ที่อาคาร
ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์
สาทร สแควร์ และ
เอฟวายไอ เซ็นเตอร์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562



ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

1,100 ห้อง

ในโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ภายใต้
การบริหาร ได้แก่ โครงการเมย์แฟร์
แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์,
เดอะ แอสคอต สาทร,
โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ
และดับเบิลยู กรุงเทพฯ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562



สาทร สแควร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

FY19/20 กลยุทธ์การเติบโต

เสริมสร้างศักยภาพแพลตฟอร์ม
เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2), สมุทรปราการ | ประเทศไทย



สยามย่าน นิตยารักษ์ (รัชดา), กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน

การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตร
ทางธุรกิจเพื่อผลักดันการเติบโตในธุรกิจ



ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง

การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่า
และน่าจดจำให้แก่ลูกค้า



ดาต้าและเทคโนโลยี

การใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและการปฏิวัติดิจิทัล
เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในอนาคต



การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์
แบบครบวงจรครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลาย



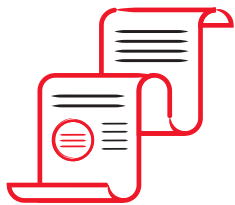
จัสโค@ เอไอเอ อาคาร ทาวเวอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินโนเวชั่น แล็บ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



สารจากประธานกรรมการ

ภาพรวมผลประกอบการ
เป็นไปอย่างดีเยี่ยม จากแนวทาง
การทำงานโดยให้ความสำคัญ
กับการนำลูกค้าเป็นศูนย์กลาง
(Customer Centric)
ภายใต้แนวคิด
“เอ็กซ์พีเรียนซ์ แมตเทอร์ส”
(experience matters)



รายได้รวมในปี 2562
21,545
ล้านบาท

ภายหลังจากการปรับเปลี่ยนโครงสร้างผู้ถือหุ้น
ของบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น
จำกัด (มหาชน) โดยกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ในปี 2561
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบ
ให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากบริษัทไทยคอนอินดัสเทรียล
คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัทเฟรเซอร์ส
พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ภายใต้สัญลักษณ์หุ้น “FPT” ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม
2562 และบริษัทฯ ได้ปรับยุทธศาสตร์เพื่อ
ขับเคลื่อนธุรกิจในเชิงรุกโดยการนำองค์ความรู้
และประสบการณ์เกี่ยวกับการออกแบบอาคาร
การพัฒนาโครงการและให้บริการด้าน
อสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินธุรกิจที่
ให้ความสำคัญต่อการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและ
สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าในทุกขั้นตอน
ของการทำงาน (Customer-Centric) มาเป็นแนวทาง
ในการเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของ
บริษัทฯ พร้อมกับผลักดันกลยุทธ์ธุรกิจหลัก 3 ด้าน
ที่สามารถตอบโจทย์ความต้องการทางธุรกิจของ
ลูกค้าได้ทุกมิติ ประกอบด้วย 1) การเร่งขยายธุรกิจ
ด้านการพัฒนาโครงการคลังสินค้าที่ออกแบบ
เพื่อตอบโต้ความต้องการของลูกค้าเฉพาะงาน
(Built-to-Suit) ซึ่งมีแนวโน้มที่เพิ่มสูงขึ้นอย่าง
ต่อเนื่อง 2) การลงทุนปรับปรุงคลังสินค้าและ
โรงงานอุตสาหกรรมที่มีอยู่ให้เหมาะสมกับ
การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจของลูกค้า
ในด้านการผลิตและการกระจายสินค้าเพื่อเร่งอัตรา
การปล่อยเช่า 3) การหาโอกาสในการขยายขอบข่าย

ธุรกิจของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมการพัฒนาและ
ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท เพื่อ
ลดความเสี่ยงจากการผันผวนของรายได้ในระยะยาว
ซึ่งในปี 2562 บริษัทฯ สามารถดำเนินการตาม
แผนยุทธศาสตร์ได้สำเร็จตามเป้าหมายในทุกด้าน
ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้และกำไรสุทธิสูงถึง
21,545 ล้านบาท และ 3,484 ล้านบาทตามลำดับ

ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าขนาดใหญ่
ที่สามารถรองรับการนำเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์
และระบบโลจิสติกส์มาใช้ในการจัดเก็บและ
กระจายสินค้าเพื่อสนับสนุนอุตสาหกรรมการผลิต
การจัดจำหน่ายและธุรกิจศูนย์การค้าที่เพิ่มขึ้น
ตามการขยายตัวของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ประกอบ
กับความพร้อม ความชำนาญ และผลงานของ
บริษัทฯ ด้านการออกแบบและพัฒนาโครงการ
คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit ในช่วงที่ผ่านมา
สามารถตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทั้ง
ระยะสั้นและระยะยาวได้อย่างลงตัว ทำให้บริษัทฯ
ประสบความสำเร็จในการเข้าทำสัญญาระยะยาว
กับลูกค้ารายใหญ่ เพื่อพัฒนาและให้เข้าโครงการ
คลังสินค้าแบบ Built-to-Suit หลายราย รวมพื้นที่
ให้เช่ามากถึง 135,000 ตารางเมตร ในปี 2562
โดยเป็นการออกแบบคลังสินค้าที่ตอบโจทย์
ความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายทั้งทางด้าน
โลจิสติกส์ การจัดเก็บและการกระจายสินค้า
ทั่วไป และสินค้าชนิดที่ต้องควบคุมอุณหภูมิ
รวมถึงการออกแบบสวนของสำนักงานใน
โครงการคลังสินค้าสำหรับผู้บริหารและ

พนักงานคลังสินค้าโดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมในการทำงาน สุขอนามัย และความปลอดภัยของพนักงานด้วย ซึ่งบริษัทฯ นำเอาการให้บริการแบบ สมาร์ทโซลูชัน และความใส่ใจในการออกแบบอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม มาปรับใช้ได้อย่างเหมาะสมและลงตัว นอกจากนี้บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าปรับ รูปแบบอาคารโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่มีอยู่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ การใช้งานให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ทำให้ภาพรวม พื้นที่ให้เช่าใหม่สุทธิของสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการทั้งหมดเพิ่มสูงขึ้น กว่า 235,600 ตารางเมตร ส่งผลให้สิ้นปีงบประมาณ 2562 มีอัตราการใช้พื้นที่ โรงงานและคลังสินค้าโดยรวมเฉลี่ยกว่า 82% สูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเดินหน้าขยายการลงทุนเชิงรุกอย่างต่อเนื่อง โดยร่วม ลงทุนกับ บริษัท สหไทย เทอร์มินอล เปิดคลังสตอร์ใหม่เพื่อพัฒนาโลจิสติกส์ เช่นเตอร์กว่า 45 ไร่ ย่านปิ่นเกล้าสมิทธิพรายให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าแบบทันสมัย โกลด์สตูลกลางธุรกิจของกรุงเทพฯ เพื่อรองรับลูกค้าในกลุ่มอีคอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ ทางน้ำ กลุ่มชิปปิงและผู้นำเข้า-ส่งออกสินค้า ที่มีแนวโน้มการเติบโตสูง และ ยังร่วมลงทุนกับบริษัท มิตรชัยฟูโดซึ่งเอเซียเพื่อพัฒนาโครงการสมาร์ตโลจิสติกส์ พาร์คในพื้นที่ EEC อำเภอบางปะกง และทางเหนือของกรุงเทพฯ ที่อำเภอวังน้อย บนพื้นที่รวมกว่า 350 ไร่ สำหรับธุรกิจสมาร์ตโซลูชัน บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญา ร่วมทุนกับบริษัท PBA System Pte. Ltd จากประเทศสิงคโปร์ จัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบอทิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ด้วยเทคโนโลยี ขั้นสูงภายใต้บริบทใหม่ของภาคอุตสาหกรรม 4.0 ซึ่งถือเป็นอีกก้าวหนึ่ง ที่สำคัญในการเพิ่มขีดความสามารถของบริษัทฯ ด้านการให้บริการอย่าง ครบวงจร เพื่อเตรียมความพร้อมในการรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรมแนวใหม่ ซึ่งจะสร้างโอกาสให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากวัฏจักรการลงทุนรอบใหม่ ภายใต้โครงสร้างเศรษฐกิจดิจิทัล

สำหรับการขยายขอบข่ายธุรกิจเพื่อลดความผันผวนของรายได้ในระยะยาว บริษัทฯ ก็ประสบความสำเร็จในการซื้อกิจการบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือ “โกลด์เ็นแลนด์” ซึ่งเป็นผู้ประกอบการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศทางด้านธุรกิจที่อยู่อาศัย อาคารเชิงพาณิชย์ และธุรกิจต่อเนื่องอื่น ๆ โดยบริษัทฯ เข้าถือหุ้นในโกลด์เ็นแลนด์ รวม 94.5% ในเดือนสิงหาคม 2562 ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถเพิ่มเติม ความครบเครื่องในฐานะผู้พัฒนาและให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ครบ วงจรเพียงรายเดียว ที่ครอบคลุมทั้งธุรกิจที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์กรรม พื้นที่ โลจิสติกส์และอุตสาหกรรม โรงแรมและสินทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะเพิ่มความสามารถในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโซลูชันที่แตกต่าง จากคู่แข่ง เสริมศักยภาพในการพัฒนาธุรกิจ และสร้างความสมดุลของโครงสร้าง รายได้เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประโยชน์ได้อย่างยั่งยืน และเมื่อรวมกับ ธุรกิจกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ FTREIT และ GPREIT และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ GOLDPF ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ และโกลด์เ็นแลนด์ที่มีมูลค่าสินทรัพย์รวมกันสูงถึง 49,800 ล้านบาท จะทำให้ กลุ่มบริษัทฯ (รวมโกลด์เ็นแลนด์) มีทรัพย์สินภายใต้การบริหารจัดการรวมกัน กว่า 142,000 ล้านบาท

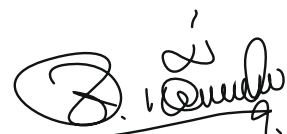
โกลด์เ็นแลนด์ได้เปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2562 ทั้งสิ้น 20 โครงการ มูลค่า กว่า 21,308 ล้านบาท สามารถสร้างยอดขายก่อนเปิดตัวโครงการ (Pre-Sale) รวมทั้งปีกว่า 30,786 ล้านบาท ถึงแม้ว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบ จากมาตรการควบคุมสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย แต่ด้วยนโยบาย การขยายและพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างระมัดระวัง มุ่งเน้น การตอบโต้พหุความต้องการอยู่อาศัยจริงบนทำเลที่มีศักยภาพ ทำให้โครงการ โกลด์เ็นแลนด์ส่วนใหญ่สามารถขายหมดได้รวดเร็วภายหลังจากเปิดตัว ขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์กรรมก็มีรายได้เติบโตตามเป้าหมาย โดยสามารถให้เข้าพื้นที่อาคารปาร์ควอเตอร์ อีโคเพล็กซ์ สาทรสแควร์ และอาคารเวิลด์ไวด์เซ็นเตอร์ รวมกันสูงถึง 100% นอกจากนี้ในเดือน

กันยายน 2562 โกลด์เ็นแลนด์ได้เปิดตัวอาคารสามย่านมิตรทาวน์ คอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นอาคาร Mixed-Use Landmark แห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร บนทำเล ยุทธศาสตร์ที่ดินรถไฟฟ้าใต้ดินสามย่าน (MRT) ที่ครอบคลุมการพัฒนา พื้นที่ป่าสัก อาคารสำนักงานเกรดเอ โรงแรม และคอนโดมิเนียม รวมกว่า 222,000 ตารางเมตร และจะเริ่มรับรูรายได้จากการเปิดให้บริการในรอบบัญชี ปีหน้าเป็นต้นไป

ในด้านการบริหารจัดการ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าพัฒนาองค์กรและเครื่องมือ ในการทำงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการทำงาน โดย ในปี 2562 บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาซอฟต์แวร์โซลูชัน SAP S/4 HANA ซึ่งเป็นระบบสารสนเทศขนาดใหญ่เพื่อบูรณาการข้อมูล กระบวนการ ทำงาน และการจัดการทรัพยากรแบบองค์รวม ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ ในการบริหารจัดการและยกระดับการให้บริการลูกค้า ถือเป็นก้าวที่สำคัญ อย่างยิ่งสำหรับองค์กรในการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังได้รับรางวัลอันทรงเกียรติในระดับประเทศและนานาชาติ ที่มีชื่อเสียงมากมายในปีนี้ ประกอบด้วย FPT ได้รับรางวัล The Country Award Winner 2019 สาขาผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมดีเด่น จากนิตยสาร EUROMONEY GOLD ได้รับรางวัล FIABCI-Thai PRIZ D'EXCELLENCE AWARD 2019 ในฐานะโครงการอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ในประเทศไทยประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยมอบให้กับโครงการ The Grand ปิ่นเกล้า และรางวัล BCI Asia Top 10 Developer Awards 2019 ซึ่งเป็นรางวัล สำหรับ 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น ที่โกลด์เ็นแลนด์ได้รับรางวัลนี้ ต่อเนื่องกันเป็นปีที่ 5 นอกจากนี้ อาคารเวิลด์ไวด์เซ็นเตอร์ ของโกลด์เ็นแลนด์ ยังได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิต ประเภทอาคาร สำนักงานดีเด่น ประจำปี 2561 ของสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ โดยได้รับพระราชทานรางวัลจากสมเด็จพระกนิษฐาธิราชเจ้า กรมสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี ซึ่งความสำคัญทั้งหมดนี้ สะท้อน ให้เห็นถึงความโดดเด่นของกลุ่มบริษัทฯ ในแวดวงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการเตรียมความพร้อมขององค์กรจากการดำเนินงาน ตามกลยุทธ์ข้างต้น ทั้งด้านการขยายขอบข่ายธุรกิจอย่างเป็นรูปธรรม การเพิ่ม ประสิทธิภาพในการทำงานโดยใช้องค์ความรู้และประสบการณ์จากผู้ถือหุ้นใหญ่ กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งให้ความสำคัญที่ต่อเนื่องต่อการพัฒนาระบบงานเพื่อรองรับการขยายธุรกิจในระยะยาว และที่สำคัญ คือศักยภาพความพร้อมและความมุ่งมั่นทุ่มเทของบุคลากร จะผลักดัน ให้บริษัทฯ เป็นผู้นำด้านการพัฒนาและให้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่ หลากหลายประเภทอย่างครบวงจร ประกอบกับความต้องการพื้นที่คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นตามประมาณการ การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ ถือเป็นปัจจัยหนุนสำคัญที่ทำให้ บริษัทฯ สามารถขับเคลื่อนการเติบโตต่อไปในอนาคตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

สุดท้ายนี้ผมและคณะกรรมการของบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นและ พันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน รวมถึงท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทรัสต์ ของบริษัทฯ สถาบันการเงิน และผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่ยังคงให้ความไว้วางใจ และสนับสนุนบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงาน ของบริษัทฯ ทุกท่านที่ได้ร่วมมือกันปฏิบัติงานอย่างเต็มความสามารถ ส่งผลให้ บริษัทฯ ประสบความสำเร็จอย่างสูงในปี 2562



(นายชยณัย วัฒนโกลม)
ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2562

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

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ทางด้านบัญชี การเงิน การบริหารธุรกิจและด้านกฎหมาย มีความเป็นอิสระและมีคุณสมบัติเหมาะสม ในการปฏิบัติหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงินตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 3 ท่าน โดยเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 คณะกรรมการบริษัท ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง กระผมรองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ซึ่งเป็นกรรมการตรวจสอบในขณะนั้นเป็นประธานกรรมการ ตรวจสอบแทน นายศรีวัช บุญนาท ที่ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท จึงพ้นจากการเป็นประธานกรรมการตรวจสอบด้วย ทำให้คณะกรรมการตรวจสอบ ชุดปัจจุบันประกอบด้วย รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ อีก 2 ท่าน ได้แก่ นายชัชวาลย์ เผื่อนโกสุม และนายชัชวาลย์ เจริญวนนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับการทบทวนในปี 2562 โดยสอดคล้องกับข้อกำหนด ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างครบถ้วนและเป็นอิสระ โดยเน้นการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การมีระบบการตรวจสอบภายในที่ดี และส่งเสริมแนวทางการตรวจสอบเชิงป้องกัน ที่ครอบคลุมถึงการบริหารความเสี่ยง และการปกป้องผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน ในรอบปีนี้ บริษัทฯ ได้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบรวมทั้งสิ้น 8 ครั้ง ซึ่งมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายงาน	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด
นายธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	ประธานกรรมการตรวจสอบ	8 ครั้ง / 8 ครั้ง
นายชัชวาลย์ เผื่อนโกสุม	กรรมการตรวจสอบ	8 ครั้ง / 8 ครั้ง
นายชัชวาลย์ เจริญวนนท์	กรรมการตรวจสอบ	5 ครั้ง / 8 ครั้ง
นายศรีวัช บุญนาท*	อดีตประธานกรรมการตรวจสอบ	2 ครั้ง / 2 ครั้ง

* นายศรีวัช บุญนาทได้ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2561

ทั้งนี้การประชุมดังกล่าวเป็นการหารือร่วมกับฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี เพื่อร่วมเสนอข้อมูล รับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ ที่เป็นประโยชน์ในการสอบทานความเพียงพอและประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายใน ความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมายและ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยรวมถึงการประชุม ร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการของบริษัทฯ 1 ครั้ง เพื่อสอบถามให้มั่นใจว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระในการกำหนดขอบเขตแนวทางในการสอบบัญชี ประจำปีโดยปราศจากการชี้นำของฝ่ายบริหาร สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2562 ได้ดังนี้

1) การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของรายงานทางการเงินรายไตรมาส และประจำปี 2562 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ของบริษัทฯ และบริษัท ในเครือซึ่งได้รับการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ร่วมกับผู้บริหารและผู้ตรวจสอบภายใน รวมถึงสอบทานประเด็นเกี่ยวกับนโยบายการ บัญชีที่สำคัญ การเปลี่ยนแปลงในรอบปีที่ผ่านมา ผลกระทบในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นและรายการที่ไม่ใช่รายการปกติที่มีนัยสำคัญ ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน และมีความเห็นว่างบการเงินรวมประจำปี 2562 ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ครบถ้วน เชื่อถือได้ และสมเหตุสมผล โดยถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีการใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ เปิดเผยข้อมูล อย่างเพียงพอ และปฏิบัติตามข้อกำหนดหลักกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

2) การสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ เป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงสอบทานผลการประเมินความเพียงพอของ ระบบการควบคุมภายในตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อใช้เป็น

แนวทางในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และมีความเห็นว่าจะระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพียงพอต่อการดำเนินงานธุรกิจอย่างโปร่งใส

3) การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและกำกับดูแลให้บริษัทฯ และบริษัทในเครือปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และค่านิยมกิจกรรมต่าง ๆ อย่างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ โดยไม่พบข้อบกพร่องที่ทำให้เชื่อว่า บริษัทฯ มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามและ/หรือการฝ่าฝืนข้อกำหนด ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4) การคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2562

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี โดยพิจารณาความเหมาะสมจากคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ผลการปฏิบัติงาน ความเป็นอิสระและความสมเหตุสมผลของคำตอบแทนในการสอบบัญชีของบริษัทฯ และได้เสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเสนอขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติให้นางสาวนิศยา เชมภูโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4439 หรือนางสาวสุริย์รัตน์ ทองอรุณแสง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4409 จากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบและรับรองรายงานทางการเงินประจำปี 2562 ของบริษัทฯ

5) การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยพบว่าบริษัทฯ อนุมัติรายการระหว่างกันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ เป็นสำคัญ โดยการทำการรายการเกี่ยวข้องที่มีสาระสำคัญหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปี ดังเช่นการที่บริษัทฯ ได้ทำการรายการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ผ่านการพิจารณาให้ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ หรือพิจารณาเห็นชอบให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติขึ้นอยู่กับขนาดของรายการ ซึ่งกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศของรายการอย่างถูกต้องครบถ้วน นอกจากนี้ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้จัดให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี

ทั้งนี้ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป ไม่มีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ มีความเป็นธรรม และสมเหตุสมผล โดยไม่พบรายการใดที่ผิดปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ

6) การสอบทานและกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับการพิจารณาทบทวนในปี 2562 โดยสอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในและกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในให้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตามวิธีการและมาตรฐานสากล

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนงานการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2562 ซึ่งจัดทำตามผลการประเมินความเสี่ยงทั้งองค์กร รวมถึงการพิจารณาความสำคัญของแต่ละระบบงาน เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายธุรกิจขององค์กร และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลง รวมไปถึงการสอบทานระบบการควบคุมภายใน ความเป็นอิสระและขอบเขตการปฏิบัติงาน การปฏิบัติตามข้อเสนอแนะในรายงานการประเมินระบบการควบคุมภายในเป็นประจำทุกไตรมาส ตลอดจนให้ข้อเสนอแนะในการดำเนินงานแก่ฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามแผนงานการตรวจสอบที่คณะกรรมการตรวจสอบได้มอบหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินระบบการควบคุมภายในตามแผนการตรวจสอบประจำปี ได้แก่ ระบบการบริหารการเงิน ระบบการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล ระบบการบัญชี ระบบการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบการบริหารการได้มาซึ่งธุรกิจใหม่และการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และการสอบทานระบบสารสนเทศเพื่อการบูรณาการข้อมูล และกระบวนการทำงานภายในองค์กร (ระบบ SAP) ก่อนการใช้งานจริง

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในและฝ่ายตรวจสอบภายในในภาพรวม ประจำปี 2562 รวมทั้งให้ความเห็นชอบในการคัดเลือก แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และจัดสรรอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายในให้เหมาะสมและเพียงพอต่อการปฏิบัติงานตามแผนงานการตรวจสอบ รวมทั้งสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพและความก้าวหน้าทางวิชาชีพของผู้ตรวจสอบภายใน

7) การรายงานการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบพร้อมกับผลการสอบทานงบการเงินเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง และจัดทำรายงานคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2562 ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด ทั้งนี้ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่ามีรายการหรือการกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบจะเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ให้รับทราบ โดยในรอบปีที่ผ่านมาไม่มีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ว่ามีเหตุการณ์ดังกล่าว

โดยสรุปในภาพรวมปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ด้วยความรู้ ความสามารถ ความรอบคอบและความระมัดระวัง และปฏิบัติตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อปกป้องประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทในเครือได้รายงานทางการเงินในสาระสำคัญ อย่างถูกต้อง เชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป มีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิผลตามวิธีการและมาตรฐานสากล และในการเข้าทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด รวมถึงมีกระบวนการควบคุมและติดตามการปฏิบัติงานและตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เขื่อนบุญชัย)
ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



รายงานคณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง ประจำปี 2562

คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความจำเป็นของการบริหารความเสี่ยง ซึ่งเป็นกระบวนการสำคัญที่จะช่วยให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการ ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ทุกฝ่าย รวมถึงช่วยให้บริษัทเติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน จึงได้แต่งตั้งให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 5 ท่าน คือ นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ เป็นประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง นายปณต ลิวิวัฒนภักดี นายตรีขวัญ บุญนาค* (ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561) นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ และนายชิตพันธ์ เชื้อบุญชัย เป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัท

การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท สำหรับปี 2562 มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง มีเนื้อหาสาระสำคัญดังนี้

1. พิจารณาทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาทบทวนปรับปรุงนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เหมาะสมกับสถานะธุรกิจปัจจุบันของบริษัท และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล เป็นกรอบแนวทางให้ฝ่ายบริหารนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทต่อไป

2. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาทบทวนปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อช่วยสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการพิจารณาปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม ดูแลให้ผู้บริหารมีระบบ หรือกระบวนการที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง รวมถึงการแสวงหาโอกาสทางธุรกิจที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงดังกล่าว

3. ให้ความเห็นชอบขอบเขตความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้ (Risk Tolerance Limit)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาให้ความเห็นชอบขอบเขตความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้ พร้อมทั้งกำหนดให้การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายบริหาร โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม รวมถึงดูแลให้ฝ่ายบริหารมีระบบ หรือกระบวนการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง และติดตามผลการบริหารจัดการความเสี่ยงจากฝ่ายบริหารเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เพื่อยืนยันให้คณะกรรมการบริษัททราบ

4. ให้ความเห็นและเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยง

ฝ่ายบริหารได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงชุดย่อย ซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงจำนวน 14 ท่าน ทำการประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากขนาดของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งความเสี่ยงเรื่องคอร์รัปชันของธุรกิจ และกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้น ๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง มีการวางแผน กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่าง ๆ เป็นประจำและรายงานผลติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

5. กำหนดให้จัดฝึกอบรมพนักงานเรื่องการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดให้บริษัทต้องจัดฝึกอบรมให้ความรู้เรื่องความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยงแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจและตระหนักรู้ถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงที่จะต้องกระทำอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

ทั้งนี้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีความมุ่งมั่นในการทำหน้าที่ติดตามการทำงานบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ทุกกลุ่มมั่นใจได้ว่า บริษัทมีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ สามารถจัดการกับความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทอย่างได้ผล เพื่อหลีกเลี่ยงการเกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานและต่อผลประโยชน์ในระยะยาว

การปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้ความสำคัญอย่างมากต่อการกำกับดูแลบริษัทให้มีกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เป็นระบบ พร้อมทั้งสนับสนุนให้มีการพัฒนากระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพโดยว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกองค์กรที่มีประสบการณ์ และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในระดับสากล เข้ามาเป็นที่ปรึกษาให้กับบริษัท



(นายไชยวัฒน์ พิชานนท์)

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

เป็นผู้นำการให้บริการ แพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่า น่าจดจำแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน และขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

มุ่งเน้นการพัฒนาและบริหารจัดการ
กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ในรูปแบบครบวงจร
ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอุตสาหกรรม
ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และออสพิทาลิตี้
เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำ
ในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรม
และการพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้วยการสร้างมูลค่า
ผ่านนวัตกรรม และเทคโนโลยีสมัยใหม่
เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขัน
และการเติบโตขององค์กรในระยะยาว
ภายใต้ปรัชญาการดำเนินงานที่คำนึงถึง
การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและตอบโจทย์
ความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญเสมอ

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีเป้าหมายในการเสริมสร้างองค์กร
และฐานธุรกิจให้แข็งแกร่ง สร้างสมดุล
ของสัดส่วนรายได้ที่เกิดขึ้นประจำอย่างต่อเนื่อง
โดยวางเป้าหมายเป็นผู้ให้บริการอสังหาริมทรัพย์
อุตสาหกรรมอันดับหนึ่งของประเทศ
ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
บริษัทวางเป้าหมายการเติบโตของรายได้
เป็นอันดับ 1 ใน 5 ของประเทศ พร้อมสร้าง
การรับรู้และความนิยมแบรนด์ในวงกว้าง
ขณะที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม
บริษัทวางแนวทางการพัฒนาโครงการ
ในรูปแบบมิกซ์ยูสเพิ่มเติมบนทำเลยุทธศาสตร์
นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นสนับสนุนการเติบโต
ของแพลตฟอร์มทริสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการ
เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดี ควบคู่กับการสร้างทีมงาน
ที่มีความรู้ความชำนาญ เพื่อความสำเร็จ
ในการขับเคลื่อนแผนธุรกิจในระยะยาว

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) วางเป้าหมายเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนเพื่อมุ่งไปสู่
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ภายใต้กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

- **การลงทุน
และการเป็นหุ้นส่วน**
การร่วมลงทุน
และพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตร
ทางธุรกิจเพื่อผลักดัน
การเติบโตในธุรกิจ

- **ดิจิทัลและเทคโนโลยี**
การใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยี
และการปรับตัวดิจิทัล
เพื่อเสริมสร้าง
ความมั่นคงในอนาคต

กลยุทธ์หลัก ในการดำเนินธุรกิจ

- **ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง**
การสร้างประสบการณ์
ที่มีคุณค่าและน่าจดจำ
สู่ลูกค้าของเรา

- **การพัฒนาแพลตฟอร์ม
สินทรัพย์ที่หลากหลาย**
การพัฒนาแพลตฟอร์ม
อสังหาริมทรัพย์
แบบครบวงจรครอบคลุม
กลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

ค่านิยมองค์กร



เราก้าวไปข้างหน้า



เราพร้อมแรงร่วมใจ



เราจริงใจ



เราให้เกียรติกันและกัน

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

ตุลาคม 2559

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ก จำกัด ได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการร่วมค้าร่วมกับบริษัท พรอสเพกต์เวลโลปเมนต์ จำกัด ได้จัดตั้งบริษัทร่วมลงทุนชื่อ บริษัท ทีพาร์ค บีเอฟทีแชนด์ จำกัด เพื่อการพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือขาย ในโครงการบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ธันวาคม 2559

บริษัททำการเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 735 ล้านหุ้น เสนอขายให้แก่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (FPHT) เป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด

มกราคม 2560

บริษัทได้รับเงินจากการเพิ่มทุนเป็นเงิน 13,230 ล้านบาท ซึ่งหลังจากการเพิ่มทุนดังกล่าว FPHT มีสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 40.95 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท

สิงหาคม 2560

บริษัทได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition หรือ CAC) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต

ตุลาคม 2560

บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อ TICON International Pte. Ltd. ในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน และมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ

ตุลาคม 2560

บริษัทได้รับการรับรองคุณภาพอาคาร คลังสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานของ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ในระดับ Gold Certified โดย U.S. Green Building Council (USGBC) ซึ่งเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในการกำหนด มาตรฐานอาคารสีเขียวในประเทศสหรัฐอเมริกา ทำให้บริษัทเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐาน ระดับสากล

ธันวาคม 2560

แปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน หรือ TREIT (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust) ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN แล้วเสร็จ ทำให้กองทรัสต์ TREIT เป็นกองทรัสต์ทางด้านการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมที่มีมูลค่าใหญ่ที่สุดในประเทศกว่า 3.2 หมื่นล้านบาท

เมษายน 2561

บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ชื่อบริษัท ไทคอน เทคโนโลยี จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 100 ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะเข้าถือหุ้นร้อยละ 51 ร่วมกับ STTelemedia Global Data Centres (บริษัทในประเทศสิงคโปร์ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ Data Centre) ที่ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ ในประเทศไทย

พฤษภาคม 2561

บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด ได้เข้าซื้อหลักทรัพย์ของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียลคอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 26.10 ซึ่งเดิมถือโดย บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) พร้อมดำเนินการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (Tender Offer) ส่งผลให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด มีสัดส่วนการถือหุ้นในไทคอนรวมร้อยละ 67.05 บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด จึงได้ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของไทคอน ภายหลังจากการทำข้อเสนอซื้อกลุ่มเฟรเซอร์ส มีสัดส่วนการถือหุ้นในไทคอนรวมร้อยละ 89.46

สิงหาคม 2561

บริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. (บริษัทในประเทศสิงคโปร์ซึ่งประกอบธุรกิจเกี่ยวกับ co-working office) โดยจัดตั้งบริษัทร่วมทุน บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ co-working office ในประเทศไทย ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 51 และ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. ถือหุ้นร้อยละ 49

ตุลาคม 2561

บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (“ทิอาร์เอ”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน ระหว่าง บริษัทฯ กับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในทิอาร์เอ ร้อยละ 50 และโรจนะกับนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย แต่ละบริษัทถือหุ้นในทิอาร์เอร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ได้เข้าร่วมและเป็นผู้ชนะการประมูลขายทอดตลาดที่ดินซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนบางนา-ตราด กม.32 อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ รวมทั้งสิ้นกว่า 4,315 ไร่ ณ สำนักงานบังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ด้วยวงเงินประมูลรวมทั้งสิ้น 8,914,070,000 บาท ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

มกราคม 2562

บริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัท สหไทย เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน) เพื่อจัดตั้ง บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 300 ล้านบาท ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 75 และสหไทยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 เพื่อลงทุนพัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์คและศูนย์กระจายสินค้าแบบทันสมัยในพื้นที่เชิงกลยุทธ์แห่งใหม่บริเวณขอบเมืองกรุงเทพมหานครย่านปทุมธานี สำหรับรองรับความต้องการของลูกค้าพันธมิตร และผู้ประกอบการในกลุ่มอี-คอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ ชิปปิ้งขนส่งสินค้า ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตสูง

มกราคม 2562

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติในการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จากชื่อเดิมบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนเป็นชื่อใหม่คือ “บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) พร้อมเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เดิมจาก TICON เป็น “FPT” และเปลี่ยนตราประทับของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงชื่อใหม่

กุมภาพันธ์ 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ รวมจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ในราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท คิดเป็นมูลค่ากว่า 19,752 ล้านบาท โดยมีกำหนดการเสนอซื้อระหว่างวันที่ 5 มิถุนายน - 8 สิงหาคม 2562 ทั้งนี้ ผลจากการทำคำเสนอซื้อที่มีผู้ถือหุ้นแสดงเจตนาขายและบริษัทได้รับซื้อหุ้นไว้รวมทั้งสิ้น 2,195,898,701 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 18,665 ล้านบาท

เมษายน 2562

บริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ PBA International Pte. Ltd. (“PBAI”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรในประเทศสิงคโปร์ ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดของ PBAI นอกจากนั้นบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับ PBA Systems Pte. Ltd. จากประเทศสิงคโปร์ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ PBAI เพื่อจัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งบริษัทร่วมทุนดังกล่าวมีส่วนถือหุ้นโดย ออโตเมชั่น แอสเซ็ท ร้อยละ 51 และ PBA Systems ถือหุ้นร้อยละ 49

เมษายน 2562

บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัท มิตรชัย พูโละชั่น เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด (“MFAT”) เพื่อจัดตั้งบริษัทร่วมทุน 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 296.5 ล้านบาท และบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์พาร์ค จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เข้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกด้านโลจิสติกส์ในประเทศไทย ซึ่งบริษัทร่วมทุนทั้งสองแห่งมีส่วนถือหุ้นโดย FPIT ร้อยละ 51 และ MFAT ถือหุ้นร้อยละ 49

กรกฎาคม 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 182,620,600 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคา 17.90 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 3,268,908,740 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ของบริษัทเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ซึ่งภายหลังการเพิ่มทุนส่งผลให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเปลี่ยนแปลงจากเดิมที่ 1,834,142,375 บาท เป็น 2,016,762,975 บาท ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อเพิ่มการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย เพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหลักทรัพย์และขยายฐานผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยเงินเพิ่มทุนดังกล่าวจะนำไปใช้เป็นเงินลงทุนสำหรับแผนการขยายธุรกิจและเป็นเงินทุนหมุนเวียน

สิงหาคม 2562

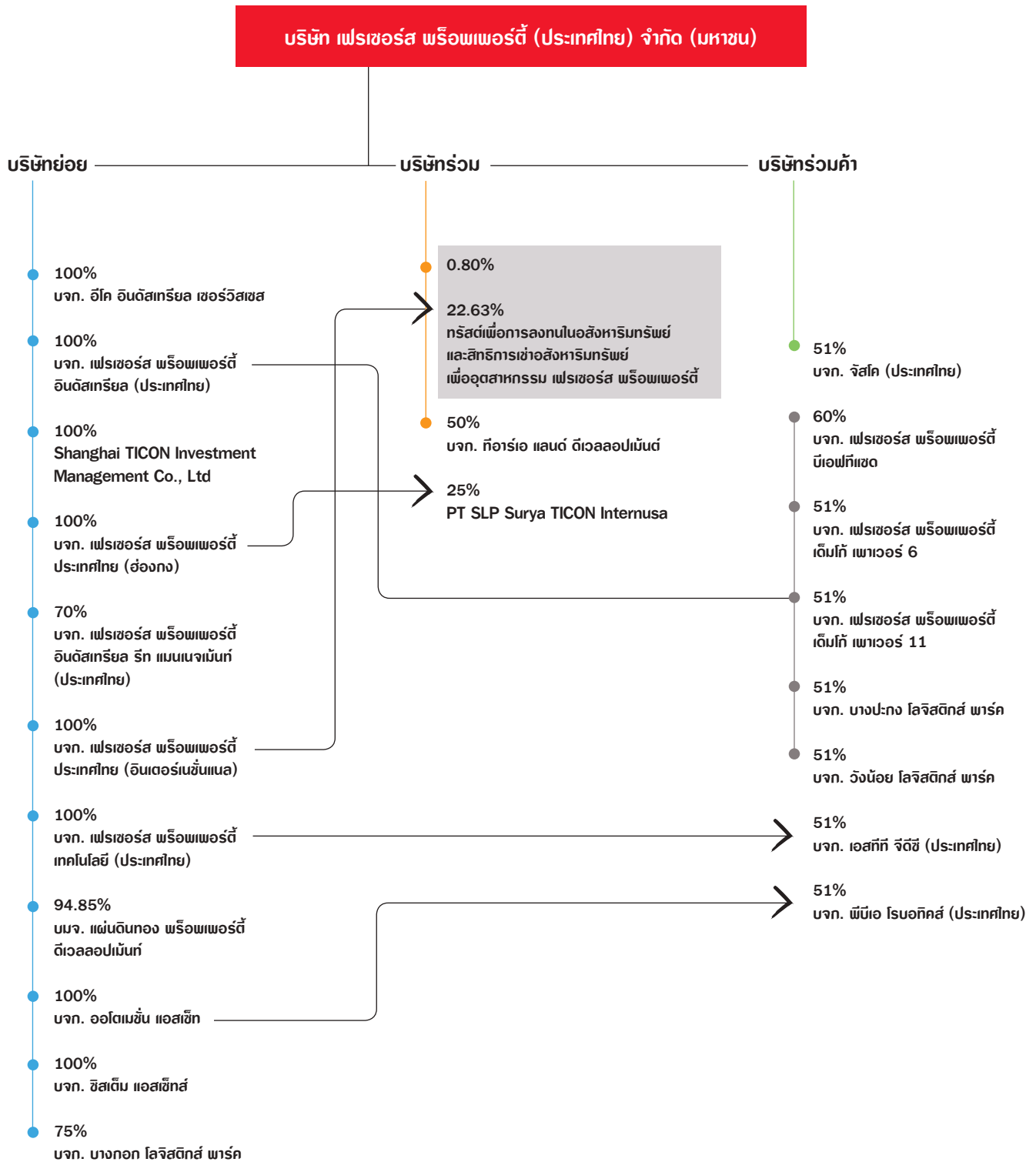
บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท ชิสเต็มแอสเซ็ทส์ จำกัด (“ชิสเต็มแอสเซ็ทส์”) ซึ่งประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 400,000,000 บาท โดยชิสเต็ม แอสเซ็ทส์มีทรัพย์สินเป็นที่ดินตั้งอยู่ที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทจะวางแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวในอนาคต

กันยายน 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติให้นำส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหุ้นของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการเข้าทำคำเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่เหลือ ในราคา 8.55 บาทต่อหุ้น ปัจจุบันบริษัทอยู่ในระหว่างขั้นตอนการดำเนินงานตามหลักเกณฑ์เพื่อขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562



บริษัทย่อย

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2544 เพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับโครงการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยปัจจุบัน ระยะเวลาสำหรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับโครงการดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 EISCO มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 12.5 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Industrial (Thailand) Company Limited : FPIT)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2548 เพื่อพัฒนาลังสินค้าให้เช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 FPIT มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 11,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 FPIT ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

Shanghai TICON Investment Management Company Limited

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 โดยได้ถูกจัดตั้งขึ้นในประเทศจีนในปี 2553 เพื่อรองรับการขยายธุรกิจด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจีน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 Shanghai TICON Investment Management Company Limited มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Industrial REIT Management (Thailand) Company Limited : FIRM)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 70 และโดยบริษัท Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ร้อยละ 30 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับการอนุมัติการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2557 ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 FIRM มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด (Fraser's Property Thailand (Hong Kong) Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศฮ่องกงในปี 2558 เพื่อลงทุนในกิจการในต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 16.13 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชันแนล) จำกัด (Fraser's Property Thailand (international) Pte. Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ในปี 2560 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจต่างประเทศ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชันแนล) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 267.6 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Technology (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 372.19 ล้านบาท

บริษัท ออโตเมชัน แอสเซต จำกัด (Automation Asset Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจร สำหรับโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท ออโตเมชัน แอสเซต จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 17 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 94.85 จัดตั้งขึ้นในปี 2537 เพื่อลงทุนและประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 GOLD มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 11,038 ล้านบาท

บริษัทย่อย

บริษัท ซิสเต็ม แอสเซตส์ จำกัด (System Assets Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท ซิสเต็ม แอสเซตส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 400 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 300 ล้านบาท

บริษัทร่วม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust : FTREIT)

ถือหุ้นโดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชันแนล) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 22.63 FTREIT ถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2557 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรม โดยมีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์

หลังจากที่ได้มีการรวบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH ไปยัง FTREIT เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 แล้ว FTREIT ได้เป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 32,262 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 24,817 ล้านบาท FTREIT มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งกำไรสุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 FTREIT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 9.54 บาทต่อหน่วย

PT SLP Surya TICON Internusa ("SLP")

เป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 25 บริษัท Mitsui & Co., Ltd. ร้อยละ 25 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ร้อยละ 50 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/ หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งมีโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต Suryacipta Technopark ที่มีคลังสินค้ารวม 28 ฐาน พื้นทั้งหมด 62,208 ตารางเมตร ปัจจุบันมีอัตราการเช่าร้อยละ 100

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 SLP มีทุนจดทะเบียน 2,412,800,000,000 รูเปีย และทุนชำระแล้ว 603,200,000,000 รูเปีย

บริษัท ทิอาร์โอ แลนด์ ดีเวลอปเม้นต์ จำกัด (TRA Land Development Company Limited : TRA)

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 TRA มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 9.5525 พันล้านบาท

บริษัทร่วมค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (Fraser's Property DEMCO Power 6 Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และบริษัท เดิมโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 5 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (Fraser's Property DEMCO Power 11 Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และบริษัท เดิมโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 โดย เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เพาเวอร์ 11 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 4 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด (Fraser's Property BFTZ Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 60 และบริษัท พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 40 จัดตั้งขึ้นในปี 2559 เพื่อพัฒนาล้างสินค้าให้เช่า และ/หรือขาย ในโครงการบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ณ 30 กันยายน 2562 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 700 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท ร้อยละ 51 และ JustCo (Thailand 2) Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์ ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจ co-working office และธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในประเทศไทย
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 513.5 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และบริษัท มิตซูฟูโคะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 840.23 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และบริษัท มิตซูฟูโคะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกด้านโลจิสติกส์
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 396.5 ล้านบาท

บริษัท เอสทีจี จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด (STT GDC (Thailand) Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ ST Telemedia Global Data Centres - STT GDC ประเทศสิงคโปร์ ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อประกอบกิจการศูนย์บริการข้อมูลและให้บริการเช่าพื้นที่สำหรับวางเซิร์ฟเวอร์
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท เอสทีจี จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 2,113 ล้านบาท

บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (PBA Robotics (Thailand) Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัท ออโตเมชัน แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ PBA Systems Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์ ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 121 ล้านบาท

โรงงาน

ของบริษัทและโรงงานภายใต้การบริหารของบริษัท



*ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

พระนครศรีอยุธยา

นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	-	15
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	6	38
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	21	56



ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	3	22
----------------------------	---	----



กรุงเทพมหานคร

นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	1	-
-------------------------	---	---



สมุทรปราการ

นิคมอุตสาหกรรมบางปู	-	13
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	28	-



ปราจีนบุรี

เขตอุตสาหกรรมกันทรบุรี	7	-
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	8	-



ชลบุรี

นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	17	97
นิคมอุตสาหกรรมแหลมง้าง	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	3	3
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	-	41



ระยอง

นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	13	30
-------------------------------	----	----



- สินทรัพย์ของบริษัท
- สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

คลังสินค้า

ของบริษัทและคลังสินค้าภายใต้การบริหารของบริษัท



*ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

ลำพูน

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)

9 -



9 ยูนิท

พระนครศรีอยุธยา

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)
คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ
(ห้องเย็น CTD)

5 13

16 4

- 3

- 1



42 ยูนิท

สมุทรสาคร

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)

2 -



2 ยูนิท

สมุทรปราการ

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-6)

19 38



57 ยูนิท

ชลบุรี

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
พาร์ค (ศรีราชา)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ (อนตะชัย ชลบุรี)

- 21

26 18

- 7

9 4

8 -

14 8

- 9

10 5

- 7



146 ยูนิท

ขอนแก่น

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)

12 -



12 ยูนิท

ปราจีนบุรี

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)

- 8



8 ยูนิท

ฉะเชิงเทรา

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)

26 81



107 ยูนิท

ระยอง

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์
เซ็นเตอร์ (อนตะชัย ระยอง)

4 12

11 -



27 ยูนิท

● สินทรัพย์ของบริษัท

● สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

ที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม

ภายใต้การบริหารของบริษัท

เชียงราย

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 โครงการ

เชียงใหม่

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 โครงการ

พระนครศรีอยุธยา

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 โครงการ

นนทบุรี

บ้านแฝด 2 โครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ชั้น 1 โครงการ

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 7 โครงการ

กรุงเทพมหานคร

บ้านเดี่ยว 10 โครงการ

บ้านแฝด 5 โครงการ

ทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ชั้น 1 โครงการ

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 15 โครงการ

โครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม
อาคาร เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)
อาคาร ไทเด้นแลนด์ นิวติง
อาคาร สาทิส สแควร์
อาคาร ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์
โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ
โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ
เดอะ แอสคอก สาทิส และสกาย วิลล่าส์
เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์
สยามย่าน นิตรทิว

สมุทรปราการ

บ้านแฝด 1 โครงการ

อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 1 โครงการ

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 2 โครงการ

ปทุมธานี

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 โครงการ

ฉะเชิงเทรา

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 โครงการ

ชลบุรี

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 2 โครงการ

สมุทรสาคร

บ้านเดี่ยว 5 โครงการ

บ้านแฝด 1 โครงการ

ทาวน์โฮม 2 ชั้น 2 โครงการ

ภาพรวมผลการดำเนินงาน

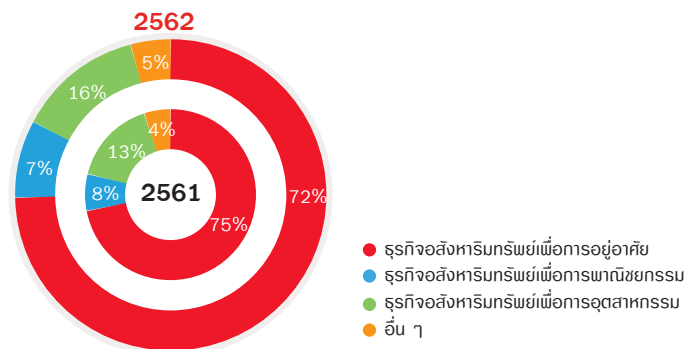
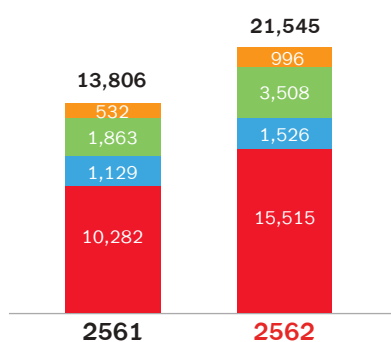
	ข้อมูลการเงินที่สำคัญ	รอบระยะเวลาบัญชี (12 เดือน) 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2560	รอบระยะเวลาบัญชี (9 เดือน) 1 มกราคม – 30 กันยายน 2561	รอบระยะเวลาบัญชี (9 เดือน) 1 มกราคม – 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)*	รอบระยะเวลาบัญชี (12 เดือน) 1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562
งบการเงินรวม (ล้านบาท)	รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอุตสาหกรรม**	1,546	1,814	1,863	3,508
	รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์กรรม	-	-	714	960
	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัย	-	-	10,282	15,515
	รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	-	415	566
	รายได้รวม	2,135	3,817	13,805	21,545
	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา	1,455	1,655	3,834	6,027
	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษีเงินได้	1,048	1,125	3,071	4,990
	กำไรสุทธิ	482	668	2,144	3,484
	กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	0.27	0.36	0.36	0.96
	สินทรัพย์รวม	40,982	42,999	82,650	92,390
	หนี้สินรวม	16,048	17,619	41,253	64,519
	ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	24,934	25,380	41,397	27,870
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,620	6,448	6,951	4,495
อัตรา กำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอุตสาหกรรม	68.9	43.0	37.8	49.6
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์กรรม	-	-	41.5	41.3
	ธุรกิจการขาย	-	-	32.3	32.6
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	-	-	-	-
	รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	-	32.2	31.2
อัตราส่วน แสดงความสามารถ ในการทำกำไร (ร้อยละ)	อัตรากำไรสุทธิ (ผู้ถือหุ้นใหญ่)	22.5	17.2	13.3	14.4
	อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	1.3	3.6***	4.0***	3.6
	อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	2.6	3.5***	7.4***	9.0
อัตราส่วนวิเคราะห์ นโยบายทางการเงิน (เท่า)	อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.43	0.47	0.47	1.63
	อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	38.21	75.34	75.34	51.79

* งบการเงินรวมกับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และมีการปรับปรุงรายการ

** รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและการบริการ และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์

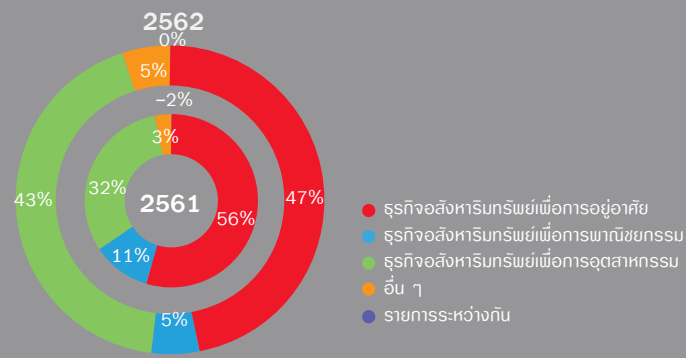
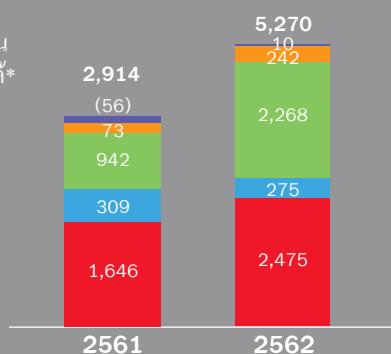
*** ปรับเป็นอัตราส่วนแสดงผลทั้งปี (Annualized)

รายได้รวม



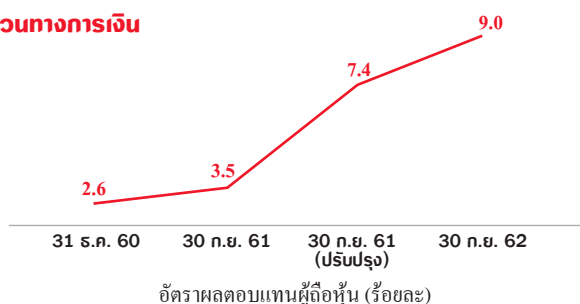
ผลประกอบการ

โครงสร้างกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีได้*



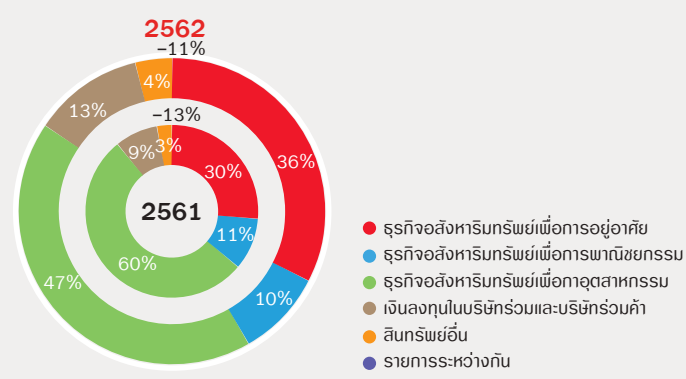
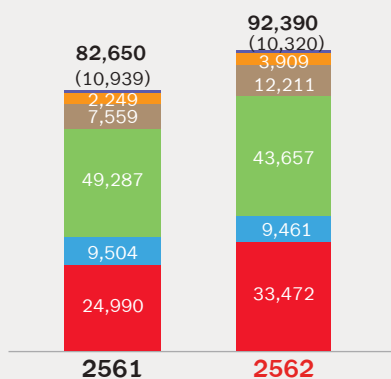
* ไม่รวมส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม/บริษัทร่วมค้า และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายสินทรัพย์ให้กับบริษัทร่วม/บริษัทร่วมค้า

อัตราส่วนทางการเงิน



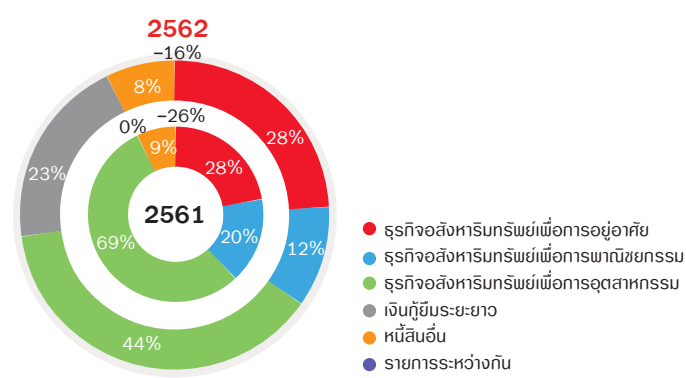
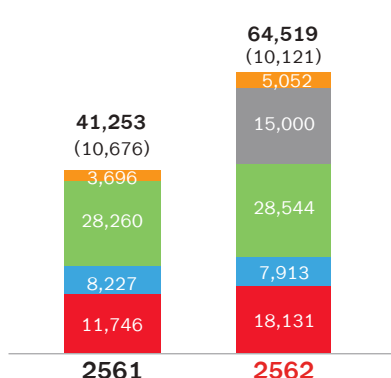
ฐานะทางการเงิน

โครงสร้างสินทรัพย์

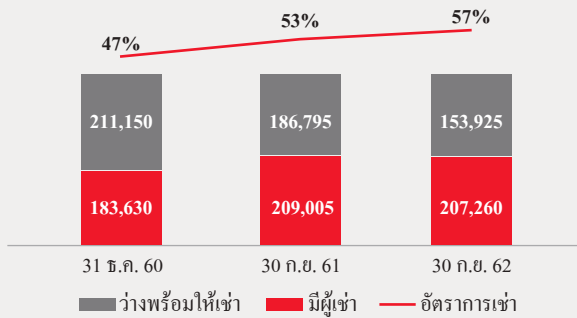


ฐานะทางการเงิน

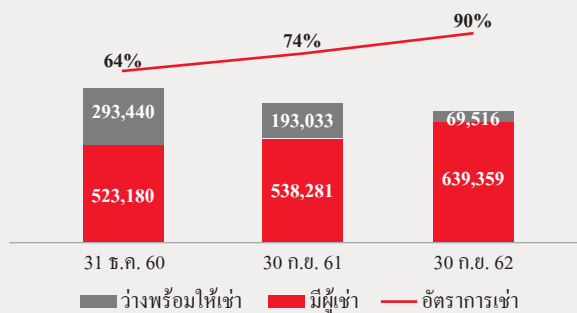
โครงสร้างหนี้สิน



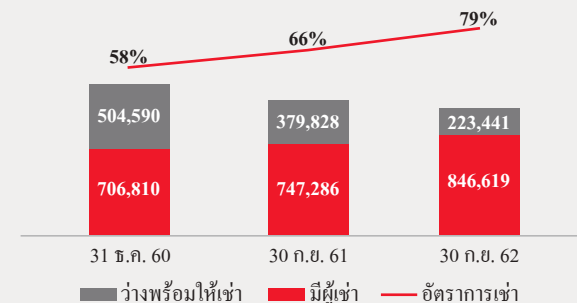
โรงงาน



คลังสินค้า



โรงงานและคลังสินค้า



20

โครงการ

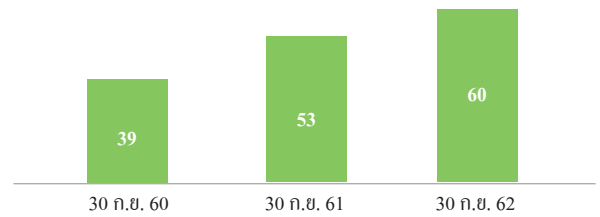
เปิดตัวใหม่ในปี 2562

21,308 ล้านบาท

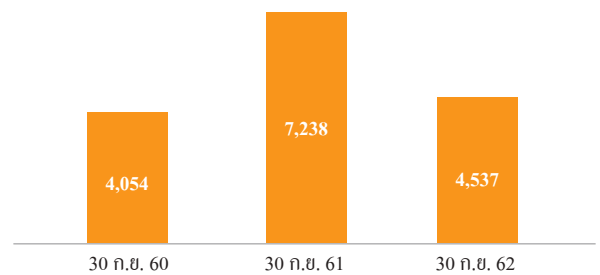
มูลค่าโครงการ

เปิดตัวใหม่ในรอบปี

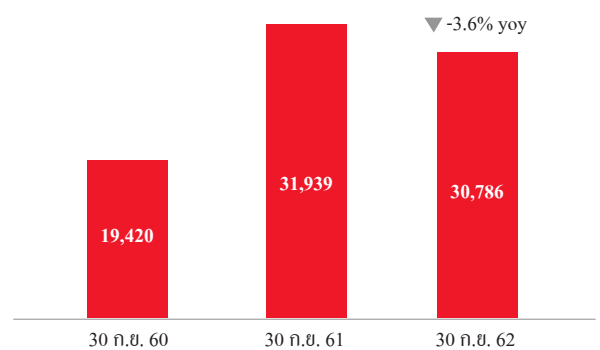
จำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินงาน (โครงการ)



มูลค่ายูนิตที่ได้รับการจองแล้วรอโอน (ล้านบาท)



ยอดขายปริิเซลในรอบระยะเวลา 12 เดือน (ล้านบาท)



อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม



โกลด์แลนด์ บิวอิง

ขนาดโครงการ : 11,000 ตารางเมตร
อัตราการใช้ ร้อยละ 89



เอฟวายไอ เซ็นเตอร์

ขนาดโครงการ : 48,000 ตารางเมตร
อัตราการใช้ ร้อยละ 99



สามย่าน มิตรทาวน์

ขนาดโครงการ : มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ 48,000 ตารางเมตร
สามย่าน มิตรทาวน์ (รีเทล) 32,000 ตารางเมตร
อัตราการใช้เฉพาะ มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ 53%



ซากง สแควร์¹

ขนาดโครงการ : 73,000 ตารางเมตร
อัตราการใช้ ร้อยละ 99



ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์¹

ขนาดโครงการ : 26,000 ตารางเมตร
อัตราการใช้ ร้อยละ 100

โครงการที่พักอาศัย ประเภทอาคารสูง เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรม (ห้อง)

ขนาดโครงการ : 1,100 ห้อง



โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพ



โรงแรม โมเดิร์น บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ



โครงการเมย์แฟร์ แบริ่ง อีเกชคิตตี้ อพาร์ทเมนต์



โครงการ เดอะ แอสคอต สากง แบงคอก และสกาย วิลล่าส์

¹ เป็นอาคารที่ GOLD เป็นผู้บริหารอาคารให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นแวนเจอร์ (GVREIT)



บิวดรทาว์น ออฟฟิศ ทาวเวอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท



นายชายน้อย เพื่อนโกสม

ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ



รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย

ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ
กรรมการสรรหา กรรมการกำกับดูแลกิจการ
กรรมการบริหารความเสี่ยง



นายชัชวาลย์ เจียรนนท์

ประธานกรรมการสรรหา กรรมการกำหนดค่าตอบแทน
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ



นายโชติวัฒน์ พิชานนท์

ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหา
กรรมการและกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายปณต สิริวัฒนภักดี
ประธานกรรมการบริหาร กรรมการ
และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการกำหนดค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง

นายชาลี ไสภณพนิช
กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายชาย วินิชบุตร
กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการบริหาร

นายอุเทน โลหิตพีทักษ์
กรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการบริหาร กรรมการกำกับดูแลกิจการ
และกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท



นายชายน้อย เผื่อนโกสุม

อายุ 69 ปี

ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ

(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 16 มกราคม 2560)

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการบริหาร สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี California College of Commerce ประเทศสหรัฐอเมริกา

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Role of Chairman in Leading Strategic Risk Oversight (2560) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 33/2557) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP 3/2554) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP 63/2550) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2560 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2555 - กันยายน 2562 : กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 2559 - มกราคม 2561 : กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการทรัพยากรบุคคล และกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ซีเอ็มเคอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2559 - 2561 : กรรมการในคณะกรรมการอำนวยการ เงินทุนหมุนเวียน กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง
- 2554 - 2561 : กรรมการ สถาบันบริหารกองทุนพลังงาน (องค์การมหาชน) กระทรวงพลังงาน

- 2552 - 2561 : กรรมการ สถาบันปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย
- 2553 - 2559 : กรรมการ คณะกรรมการประเมินผลงาน รัฐวิสาหกิจ กระทรวงการคลัง
- 2556 - 2557 : ประธานกรรมการ บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด (มหาชน)
- 2553 - 2555 : ประธานคณะกรรมการบริหาร สถาบันสิ่งแวดล้อมอุตสาหกรรม สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- 2551 - 2553 : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท อะโรเมติกส์และการกลั่น จำกัด (มหาชน)
- 2551 - 2553 : รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
 - กรรมการอิสระและรองประธานกรรมการ บริษัท ทีบีทีเอสฟิสิกส์ จำกัด (มหาชน)
 - กรรมการอิสระ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา กรรมการกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัท พรินซ์ มาร์เก็ต จำกัด (มหาชน)
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการ บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด
 - กรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท ทรัพย์ทิพย์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เนชั่นแนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักกฤษฎีกา และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า : ไม่มี



รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย อายุ 66 ปี

ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ
กรรมการสรรหา กรรมการกำกับดูแลกิจการ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 24 เมษายน 2560)

การศึกษา

- ปริญญาโท (พาณิชยศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท สาขากฎหมาย Harvard Law School ประเทศสหรัฐอเมริกา
- เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา
- ปริญญาตรี (นิติศาสตรบัณฑิต เกียรตินิยมอันดับ 1) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AAPC 32/2562) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL 17/2562) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Financial Institutions Governance Program (FGP 3/2554) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Directors Certification Program (DCP 2543) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- งานสัมมนา Corporate Responsibilities and Practices in Anti-Corruption
- งานสัมมนา Roles of Executives to Establishing Corruption Protection Mechanism

ประสบการณ์การทำงาน

- 2560 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ กรรมการสรรหา กรรมการกำกับดูแลกิจการ กรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2538 - 2561 : ผู้อำนวยการศูนย์วิจัยกฎหมายและการพัฒนา คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2553 - 2556 : กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
- 2521 - 2556 : อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2544 - 2552 : คณบดี คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2543 - 2544 : ผู้ช่วยอธิการบดี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
 - กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)
 - กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพ์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า : ไม่มี



นายปณต สิริวัฒนภักดี อายุ 42 ปี

ประธานกรรมการบริหาร กรรมการ และกรรมการผู้ชำนาญการ
กรรมการกำหนดค่าตอบแทน กรรมการบริหารความเสี่ยง
(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 16 มกราคม 2560)

การศึกษา

- ปริญญาโท ระบบสารสนเทศเพื่อการจัดการ London University ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาตรี วิศวกรรมการผลิต Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ประกาศนียบัตร หลักสูตรวิศวกรรม อดสาหกรรมและเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเมซซาชูเซตส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Directors Certification Program (DCP 46/2547) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP 10/2547) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Finance for Non-Finance Directors (FND 10/2547) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2560 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการกำหนดค่าตอบแทน และกรรมการบริหารความเสี่ยง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2560 - 2562 : กรรมการ บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด
- 2553 - 2561 : กรรมการ บริษัท นอร์ธ ปาร์ค เรสซิเดนซ์ จำกัด
- 2553 - 2561 : กรรมการ บริษัท นอร์ธปาร์ค โฮเทล แอนด์ รีสอร์ทคลับ จำกัด
- 2554 - 2561 : กรรมการ บริษัท ทีซีซี เทรค แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ จำกัด
- 2555 - 2560 : กรรมการ บริษัท ทีซีซี ภูมิพัฒน์ จำกัด
- 2550 - 2560 : กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท อาหารสยาม จำกัด (มหาชน)
- 2548 - 2560 : กรรมการ และกรรมการบริหาร บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2556 - 2559 : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2549 - 2559 : กรรมการ บริษัท สิริวัฒนา จำกัด
- 2556 - 2558 : กรรมการ บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอเทค จำกัด
- 2556 - 2558 : กรรมการ บริษัท ทิพย์สุพรรณบุรี ไปโอเอเนอจี้ จำกัด
- 2554 - 2558 : กรรมการ บริษัท ทิพย์สุโขทัย ไปโอริไฟเนอร์ จำกัด
- 2554 - 2558 : กรรมการ บริษัท ทิพย์นครสวรรค์ ไปโอเอเนอจี้ จำกัด
- 2551 - 2558 : กรรมการ บริษัท ทิพย์กำแพงเพชร ไปโอเอเนอจี้ จำกัด
- 2551 - 2558 : กรรมการ บริษัท น้ำตาลทิพย์นครสวรรค์ จำกัด
- 2549 - 2558 : กรรมการ บริษัท น้ำตาลทิพย์กำแพงเพชร จำกัด
- 2549 - 2558 : กรรมการ บริษัท อุตสาหกรรมน้ำตาลสุพรรณบุรี จำกัด
- 2551 - 2557 : กรรมการ บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง จำกัด
- 2551 - 2557 : กรรมการ บริษัท ทีซีซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 2551 - 2557 : กรรมการ บริษัท ทีซีซี แลนด์ รีเทล จำกัด
- 2548 - 2557 : กรรมการ บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด
- 2554 - 2556 : กรรมการ บริษัท วัฒนพัฒน์เทรดดิ้ง จำกัด
- 2553 - 2556 : กรรมการ บริษัท โออีจี กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
- 2552 - 2556 : กรรมการ บริษัท ปรีดีประภา จำกัด
- 2551 - 2556 : กรรมการ บริษัท ทีซีซี เรสซิเดนซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2550 - 2556 : กรรมการ บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด
- 2547 - 2556 : กรรมการ บริษัท โกลเด้นเวลส์ จำกัด
- 2554 - 2555 : กรรมการ บริษัท โรงงานอุตสาหกรรมกระดาษบางปะอิน จำกัด
- 2553 - 2555 : กรรมการ บริษัท เอ ซี เค ริดส์ จำกัด
- 2553 - 2555 : กรรมการ บริษัท ทีซีซีเอส เอ 1 จำกัด
- 2553 - 2554 : กรรมการ บริษัท ทิพย์พัฒนาเทรดดิ้ง จำกัด
- 2553 - 2554 : กรรมการ บริษัท ที.ซี.ซี. คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
 - กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการ พิจารณาค่าตอบแทนและสรรหา บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 - กรรมการ รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการพิจารณา ค่าตอบแทนและสรรหา และกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)

• กิจกรรมที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

- กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท Frasers Property Limited
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท บุรีรัมย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เทราโกร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็นวาย พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท สิริดำรงธรรม จำกัด
- กรรมการ บริษัท ภักดีวัฒนา จำกัด
- กรรมการ บริษัท ทูร์พีสมบรูณ์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ พลัส จำกัด
- กรรมการ บริษัท นำใจไทยเบฟ (วิสาหกิจเพื่อสังคม) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอเชียเน แคปปิตอล จำกัด
- กรรมการ บริษัท วัฒนภักดี จำกัด
- กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ควอนตัม แคปปิตอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้งส์ (2519) จำกัด
- กรรมการ บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด
- กรรมการ บริษัท ไทนิค อินเตอร์เนชันแนล จำกัด
- กรรมการ บริษัท เลควิว กอล์ฟ แอนด์ ยอร์ช คลับ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เกษมทรัพย์สรี จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ทีซีซี เอ็กซ์ปรีซ แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี.ซี. เอ็กซ์ปรีซ ออกลินเซอร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี.ซี. อิมเมจ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชันแนล จำกัด
- กรรมการ บริษัท หนองคายคันทรี กอล์ฟคลับ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ชีวสรม อินเตอร์เนชันแนล เฮลท์ รีเสิร์ช จำกัด
- กรรมการ บริษัท เดอะชะอำ ยอร์ช คลับไฮเต็ล จำกัด
- กรรมการ บริษัท เดอะฟอส จำกัด
- กรรมการ บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท คริสตอลลา จำกัด
- กรรมการ บริษัท พรณิธร จำกัด
- กรรมการ บริษัท เบียร์ทิพย์ บรีวเวอรี่ (1991) จำกัด
- กรรมการ บริษัท แก่นขวัญ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด
- กรรมการ International Beverage Holdings Limited
- กรรมการ International Beverage Holdings (UK) Limited
- กรรมการ International Beverage Holdings (China) Limited
- กรรมการ InterBev (Singapore) Limited ประเทศสิงคโปร์
- กรรมการ Blaimhor Distillers Limited
- กรรมการ Blaimhor Limited
- รองประธานกรรมการ บริษัท เทพอูโหมทัย จำกัด
- รองประธานกรรมการ บริษัท สุราบางยี่ขัน จำกัด
- รองประธานกรรมการ บริษัท อธิมาคร จำกัด
- กรรมการ และรองประธานกรรมการ บริษัท เอส.เอส. การสุรา จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย :

เป็นน้องเขยของนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ กรรมการ

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพ์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า :
ไม่มี



นายชาลี ไสภณพนิช

อายุ 58 ปี

กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 30 มีนาคม 2548)

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการเงิน University of Chicago ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมศาสตร์ Brown University ประเทศสหรัฐอเมริกา

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI 7/2558) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP 40/2548) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2548 - ปัจจุบัน : กรรมการ
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)
จำกัด (มหาชน)
- 2541 - 2544 : ประธานกรรมการบริหาร
บริษัท เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
 - ประธานกรรมการ กรรมการบริหาร และกรรมการสรรหา
บริษัท เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - ประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร
บริษัท หลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด
 - ประธานกรรมการ บริษัท อาเซียคลั่งสินค้า จำกัด
 - กรรมการ บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด
 - ประธานกรรมการ บริษัท เอ.ซี.แอล.เอส.ซิ่ง จำกัด
 - กรรมการผู้อำนวยการ บริษัท ชีตรีเรียลตี้ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพย์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า :
ไม่มี



นายชวัลย์ เจียรนงก์

อายุ 56 ปี

ประธานกรรมการสรรหา กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำหนดค่าตอบแทน
(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 2 เมษายน 2547)

การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ University of Southern California
ประเทศสหรัฐอเมริกา

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP 71/2551)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries
(CGI 13/2559) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 9
สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประสบการณ์การทำงาน

- 2547 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการสรรหา
กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ
กรรมการกำหนดค่าตอบแทน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2533 - 2561 : กรรมการ บริษัท เมโทรแมชชีนเนอรี จำกัด
- 2552 - กุมภาพันธ์ 2560 : กรรมการ บริษัท ทู อินเตอร์เนต
คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- 2556 - 2557 : กรรมการ บริษัท ปิคนิค คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน)
- 2553 - 2556 : กรรมการ บริษัท อะมานะฮ์ ลิสซิ่ง จำกัด
(มหาชน)
- 2552 - 2556 : ประธานกรรมการ
บริษัท หลักทรัพย์ สินเอเชีย จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
 - กรรมการ และผู้อำนวยการบริหาร - การลงทุนกลุ่ม
บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
 - กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
บริษัท ดับบลิวพี เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (มหาชน)

- กรรมการอิสระ บริษัท เอสวีไอ จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการ บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไซรัส จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานคณะผู้บริหาร
บริษัท เทเลคอมโวลด์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท แพนเทอร์ เอ็นเทอร์เทนเมนต์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท แซทเทลไลท์ เซอร์วิส จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ทู อีโคโนมิกส์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ทู มีเดีย โซลูชั่นส์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ทู พัส จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ทู วิชั่นส์ กรุ๊ป จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ซินิเพ็กซ์ จำกัด
 - ประธานกรรมการ บริษัท ไทยโคโพลีเอสเตอร์พลาสติก จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เอกโค โอโต้พาร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ซีพีพีซี จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ดับบลิวพี แก๊ส จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ดับบลิวพี โซลูชั่นส์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ดับบลิวพี โซลาร์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท แซป ปราร์ดี จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ดี อัลตราเวลท์ กรุ๊ป จำกัด
 - กรรมการ มูลนิธิออทิสติกประเทศไทย
 - Member of Corporate Advisory Board Marshall School Business,
University of Southern California

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักกฤษฎีกา และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า :
ไม่มี



นายชิตพิพัฒน์ พิชานนท์

อายุ 56 ปี

ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และกรรมการสรรหา
(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 16 มกราคม 2560)

การศึกษา

- ปริญญาโท (บริหารธุรกิจ) สาขาการเงินการธนาคาร
University of Missouri ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Directors Certification Program (DCP 155/2555)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2560 - ปัจจุบัน : ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการ และกรรมการสรรหา
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2559 - 2561 : กรรมการ
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2543 - 2550 : Head of Investment Banking,
Deutsche Bank ประเทศไทย
- 2538 - 2543 : Head of Corporate Banking,
Local Corporate Team JP Morgan Chase,
Bangkok / Hong Kong
- 2533 - 2538 : Relationship Manager,
Local Corporate Team,
Bank of America ประเทศไทย
- 2531 - 2533 : Relationship Manager
บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
 - กรรมการ
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 - รองประธานกรรมการ กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน
และกรรมการสรรหาและกำกับดูแลกิจการ
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร
บริษัท อคาเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)
 - กรรมการ รองประธานกรรมการ และประธานคณะกรรมการบริหาร
บริษัท อคาเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
 - กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
บริษัท อคาเนย์ แคปปิตอล จำกัด
 - กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เครืออคาเนย์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ทีซีซี เทคโนโลยี จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส เซ็นเตอร์พอยท์ ลิมิเตด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส แอนด์ นีฟ ลิมิเตด
 - กรรมการ บริษัท บิ๊กซี เซอร์วิสเชส จำกัด
 - ที่ปรึกษา บริษัท ทีซีซี โฮลดิ้ง จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย :

เป็นสามีของพี่สาวนายปณต สิริวัฒนภักดี ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพ์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า :
ไม่มี



นายชาย วินชุตอร์

อายุ 44 ปี

กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

กรรมการบริหาร

(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 13 พฤศจิกายน 2555)

การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ Boston University ประเทศสหรัฐอเมริกา

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP 64/2550)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2555 - ปัจจุบัน : กรรมการ
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)
จำกัด (มหาชน)
- 2558 - มกราคม 2560 : กรรมการ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
- 2555 - มกราคม 2560 : กรรมการ
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด
- 2558 - 2559 : กรรมการ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2558 - 2559 : กรรมการ บริษัท ไทยคอน (ฮ่องกง) จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
 - กรรมการ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการ บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท โรจนะเพาเวอร์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัทบริหารสินทรัพย์รัชการ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ชาดูระจุโรจนะ เมคคัล จำกัด
 - กรรมการ บริษัท บีไอจี โรจนะ ทีเจจี แก๊ส จำกัด
 - กรรมการ บริษัท บางกอก ออฟฟิศ 3 จำกัด
 - กรรมการ บริษัท บางกอก ออฟฟิศ 4 จำกัด
 - กรรมการ บริษัท บางกอก ออฟฟิศ 3 โฮลดิ้ง จำกัด
 - กรรมการ บริษัท บางกอก ออฟฟิศ 4 โฮลดิ้ง จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพ์ฯ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า :
ไม่มี



นายอุเทน โลหิตพิทักษ์

อายุ 46 ปี

กรรมการ และกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการบริหาร กรรมการกำกับดูแลกิจการ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ 16 มกราคม 2560)

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP 144/2018)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Boardroom Success through Financing & Investment
(BFI 5/2018)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Anti-Corruption : the Practical Guide (ACPG 50/2019)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2560 - ปัจจุบัน : กรรมการ กรรมการบริหาร
กรรมการกำกับดูแลกิจการ
และกรรมการบริหารความเสี่ยง
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)
จำกัด (มหาชน)
- 2556 - ปัจจุบัน : ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการลงทุน
กลุ่มบริษัท Frasers Property Limited

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
-ไม่มี-
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด

- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชั่นแนล
รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย
(อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด
- Commissioner, PT SLP Surya TICON Internusa ประเทศอินโดนีเซีย
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท วัน แบงค็อก เวเนเจอร์ จำกัด
- กรรมการ Frasers Property Ventures I Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์
- กรรมการ Frasers Property Ventures II Pte., Ltd. ประเทศสิงคโปร์
- กรรมการ Frasers Property International Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์
- กรรมการ Frasers (Thailand) Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์
- กรรมการ Sinomax International Pte. Ltd. ประเทศสิงคโปร์
- กรรมการ Farnborough Business Park Limited
- กรรมการ Frasers Property Investments (Europe) SARL
ประเทศลักเซมเบิร์ก

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี

ประวัติการกระทำผิดกฎหมายหลักทรัพ์ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้า :
ไม่มี

คณะผู้บริหาร



นายโสภณ ราชรักษา
ผู้อำนวยการใหญ่
และรักษาการประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร



นายศุภรัตน์ ศิวะเพ็ชรานาก
สิงหรา ณ อยุธยา
ประธานเจ้าหน้าที่
บริหารสายงานสื่อดิจิทัล



นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์
ประธานเจ้าหน้าที่
บริหารสายงานการเงิน
และเลขานุการบริษัท



ดร. สมศักดิ์ ไชยพร
ผู้จัดการทั่วไป



นายแอรี ยาน เท็ก วิ
ผู้ช่วยผู้อำนวยการใหญ่สายงาน
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน



นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง
ผู้ช่วยผู้อำนวยการใหญ่
สายงานกลยุทธ์และการลงทุน



นางสาวอรนา อัศววิเชียรจินดา
ผู้อำนวยการอาวุโส
ฝ่ายการเงินและบัญชี

คณะผู้บริหาร



นายสกนธ์ ราชรักษา

อายุ 47 ปี

ผู้อำนวยการใหญ่ และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้อำนวยการใหญ่ 16 มกราคม 2560)
(วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
31 มีนาคม 2561)

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขารัฐประศาสนศาสตร์ National Graduate Institute for Policy Studies ประเทศญี่ปุ่น
- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ Michigan State University ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP 282/2562) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Boardroom Success through Financing & Investment (BFI 5/2561) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจอุตสาหกรรมและการลงทุน (2/2558) สถาบันวิทยาการธุรกิจและอุตสาหกรรม (วทอ.)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2561 - ปัจจุบัน : รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2560 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการใหญ่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2558 - 2559 : กรรมการผู้จัดการ บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- 2555 - 2558 : ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการ บริษัท ทีซีซี โฮเทลส์ กรุ๊ป จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น - ไม่มี-
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชันแนล) จำกัด

- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแชนด์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด
- กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด
- กรรมการ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด
- กรรมการ บริษัท ออโตเมชัน แอสเซ็ท จำกัด
- กรรมการ บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
- กรรมการ บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
- กรรมการ บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท ชีสเด็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด
- กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. ประเทศจีน
- กรรมการ PT SLP Surya TICON Internusa ประเทศอินโดนีเซีย
- กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี.ซี. เอ็กซิชั่น ออคาโนเซอร์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอ็น.ซี.ซี. อิมเมจ จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอดีเอที เซลส์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชันแนล จำกัด
- กรรมการ บริษัท เอส เอ็ม เจ ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท แปซิฟิก เลเซอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรรมการ บริษัท โมโซ เอ็นเตอร์เทนเม้นท์ จำกัด
- กรรมการ บริษัท ทีซีซี เอ็กซิชั่น แอนด์ คอนเวนชัน เซ็นเตอร์ จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี



นายสุกริตส์ ศิวะเพ็ชรานาท สิงหรา ณ อยุธยา
อายุ 39 ปี
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานสื่อดิจิทัล

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาวิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์
สถาบันเทคโนโลยีนานาชาติสิรินธร มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรม/สัมมนา

-ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงาน

- กุมภาพันธ์ 2562 - ปัจจุบัน : ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานสื่อดิจิทัล
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2561 - สิงหาคม 2562 : กรรมการผู้จัดการ บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต
คาสต้า เซ็นเตอร์ จำกัด
- 2561 - สิงหาคม 2562 : ประธานกรรมการ บริษัท บีบีโอเอ็กซ์
(ไทยแลนด์) จำกัด
- 2560 : ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยี
โครงสร้างพื้นฐานและบริหาร ทูมนี้
บริษัท แอสเซน กรุ๊ป จำกัด
- 2557 - 2560 : ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายผลิตภัณฑ์
และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเทคโนโลยี
บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คาสต้า เซ็นเตอร์ จำกัด
- 2555 - 2557 : โกลบอล เซด ฝ่ายดีลเลอร์
บริษัท ทอมสัน รอยเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- 2552 - 2554 : โกลบอล เซด ฝ่ายมาตรฐานเทคโนโลยีและ
คุณภาพผลิตภัณฑ์
บริษัท ทอมสัน รอยเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- 2550 - 2552 : โกลบอล ไดเรกเตอร์ ฝ่ายบริการลูกค้า
บริษัท ทอมสัน รอยเตอร์ (ประเทศไทย)
จำกัด
- 2547 - 2550 : โกลบอล เมนเจอร์ ฝ่ายบริการลูกค้า
บริษัท รอยเตอร์ ซอฟต์แวร์ (ประเทศไทย)
จำกัด
- 2546 - 2547 : ที่ปรึกษามาร์เก็ตคาสต้าซิสเต็ม
ฝ่ายบริการลูกค้า บริษัท รอยเตอร์ จำกัด
ประเทศสหรัฐอเมริกา
- 2545 - 2546 : นักพัฒนาซอฟต์แวร์ มาร์เก็ตคาสต้าซิสเต็ม
บริษัท รอยเตอร์ ซอฟต์แวร์ (ประเทศไทย)
จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
-ไม่มี-
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

**ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย :** ไม่มี



นางสาวลิลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์

อายุ 53 ปี

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน และเลขานุการบริษัท

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตรการวางแผนภาษีและจัดทำบัญชีธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ (41/2561)
- หลักสูตร Management Development Program (1/2561)
- หลักสูตรเลขานุการบริษัท (CSP 2546)
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2560 - ปัจจุบัน : ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน และเลขานุการบริษัท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2555 - 2559 : ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี การเงิน และสารสนเทศ และเลขานุการบริษัท บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2556 - 2557 : กรรมการ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- 2548 - 2555 : ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และเลขานุการบริษัท บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
-ไม่มี-
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟพีแชนด์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ออโคมะชั่น แอสเซ็ท จำกัด
 - กรรมการ บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
 - กรรมการ บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
 - กรรมการ บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ชีสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด
 - กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ร้อยละ 0.01 (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี



ดร. สมศักดิ์ ไชยพร

อายุ 68 ปี

ผู้จัดการทั่วไป

การศึกษา

- ปริญญาเอก สาขาวิศวกรรมศาสตร์ Ecole Centrale de Lyon ประเทศฝรั่งเศส
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Management Development Program (1/2561)

ประสบการณ์การทำงาน

- 2534 - ปัจจุบัน : ผู้จัดการทั่วไป
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)
จำกัด (มหาชน)
- 2533 : รักษาการผู้จัดการทั่วไป
บริษัท ไทย อินดิสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
-ไม่มี-
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เค็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เค็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด
 - กรรมการและผู้จัดการทั่วไป
บริษัท อีโค อินดิสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด
 - กรรมการ บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี



นายเอร์รี่ ยาน เก็ก วิ

อายุ 41 ปี

ผู้ช่วยผู้อำนวยการใหญ่สายงานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาวิทยาศาสตร์ (อสังหาริมทรัพย์)
National University of Singapore ประเทศสิงคโปร์
- ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์ (การจัดการอสังหาริมทรัพย์)
University of Reading สหราชอาณาจักร

การฝึกอบรม/สัมมนา

- ไม่มี-

ประสบการณ์การทำงาน

- ตุลาคม 2562 - ปัจจุบัน : ผู้ช่วยผู้อำนวยการใหญ่
สายงานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2561 - กันยายน 2562 : ผู้อำนวยการอาวุโสสายงานบริหาร
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2552 - 2561 : Head of Singapore Revenue Management,
Ascendas Funds Management Ltd.
ประเทศสิงคโปร์
- 2552 - 2561 : Manager, Ascendas-REIT
ประเทศสิงคโปร์

- 2550 - 2552 : Head, Investment & Asset Management
(South China), Mapletree Logistics Trust
Management Ltd. ประเทศสิงคโปร์
- 2548 - 2550 : Property Management Executive,
Mapletree Investment Pte. Ltd.
ประเทศสิงคโปร์
- 2546 - 2548 : Property Officer, Colliers International
Asset Management Pte. Ltd.
ประเทศสิงคโปร์

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น
- ไม่มี-
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการ บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
 - กรรมการ บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี



นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง

อายุ 38 ปี

ผู้ช่วยผู้อำนวยการใหญ่สายงานกลยุทธ์และการลงทุน

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาการเงินและการบัญชี London School of Economics and Political Science (LSE) สหราชอาณาจักร

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Management Development Program (1/2561)

ประสบการณ์การทำงาน

- ตุลาคม 2562 - ปัจจุบัน : ผู้ช่วยผู้อำนวยการใหญ่สายงานกลยุทธ์และการลงทุน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2560 - กันยายน 2562 : ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และการลงทุน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2559 - 2560 : ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารความเสี่ยง ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด จำกัด (มหาชน)
- 2557 - 2559 : ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารความเสี่ยง Standard Chartered Bank (Singapore) Limited ประเทศสิงคโปร์
- 2554 - 2557 : ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารสินเชื่อด้านภูมิภาค CIMB Bank Berhad ประเทศสิงคโปร์
- 2549 - 2554 : ผู้ช่วยผู้อำนวยการ DBS Bank Ltd. ประเทศสิงคโปร์

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร และอื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเทอร์เน็ตช้อปปิ้ง) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด
 - กรรมการ บริษัท จัสโก (ประเทศไทย) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด
 - กรรมการ บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด
 - กรรมการ บริษัท ชีสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี



นางสาวรจนา อัสววิเชียรจินดา

อายุ 52 ปี

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี

การศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบัญชี (หลักสูตรนานาชาติ) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรม/สัมมนา

- หลักสูตร Modern Managers Program, Chulalongkorn Business School
- หลักสูตร Management Development Program (1/2561)

ประสบการณ์การทำงาน

- ตุลาคม 2562 - ปัจจุบัน : ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2560 - กันยายน 2562 : ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- 2553 - 2560 : บริษัท เอ เอ็น บี ลาบอราตอรี (อำนวยการ) จำกัด
- 2552 - 2553 : บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ แคร่ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด
- 2550 - 2552 : โรงพยาบาลกรุงเทพ ราชสีมา
- 2537 - 2550 : บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

การดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร อื่นๆ ในปัจจุบัน

- บริษัทจดทะเบียนอื่น -ไม่มี-
- กิจการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท : ไม่มีหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบริษัทย่อย : ไม่มี

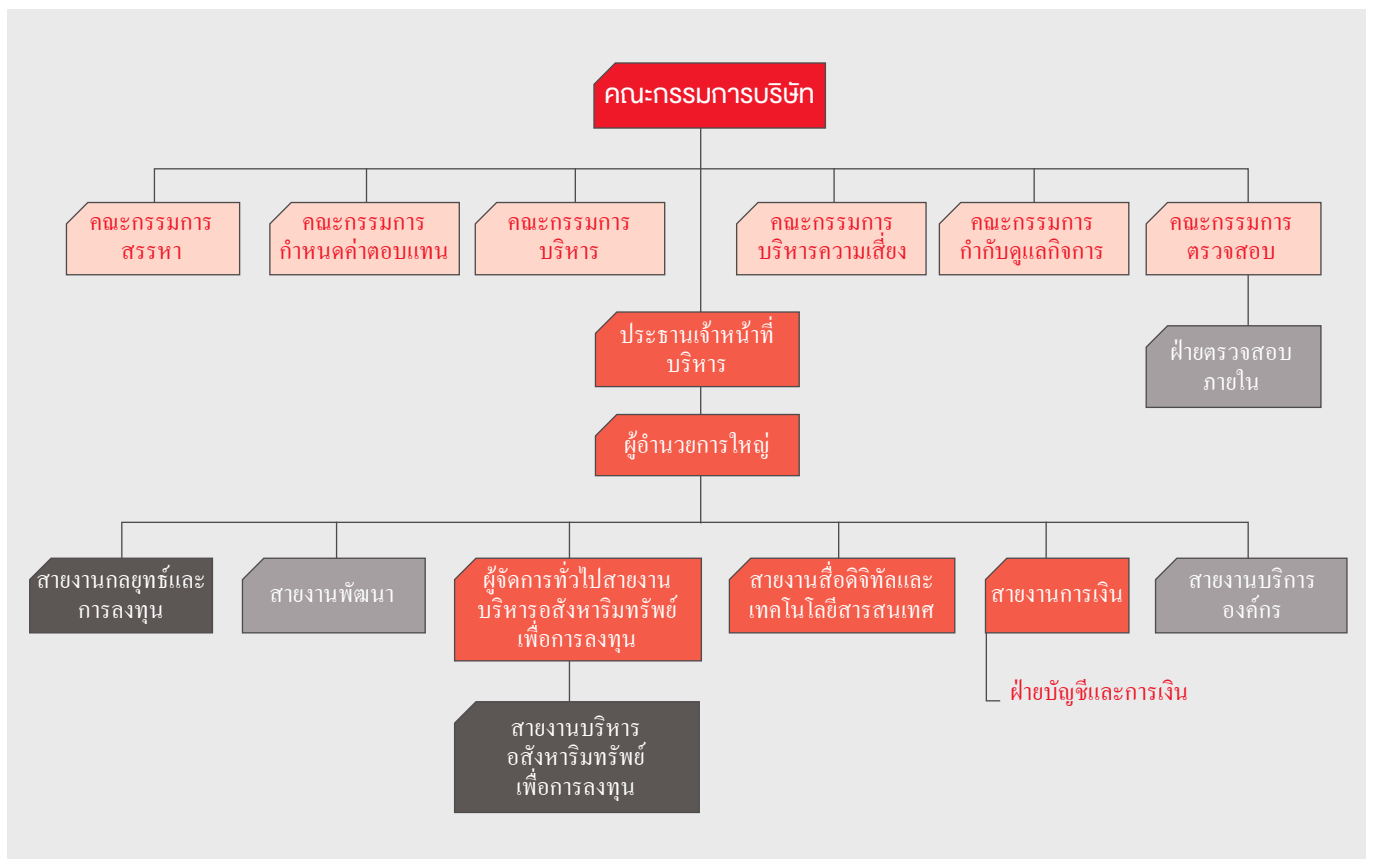


เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ไลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2), สมุทรปราการ | ประเทศไทย

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 6 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และมีการแบ่งสายการบังคับบัญชาเป็นสายงานต่าง ๆ โดยสรุปเป็นแผนภาพผังโครงสร้างการจัดการของบริษัทดังนี้



คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิรวมทั้งสิ้น 8 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารจำนวน 3 ท่าน กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร จำนวน 2 ท่าน และกรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน คิดเป็นสัดส่วน 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา กรรมการกำกับดูแลกิจการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหา และกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
4. นายชาติ โสภณพนิช	กรรมการ
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ กรรมการสรรหา และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
6. นายชาย วินิบูต	กรรมการ และกรรมการบริหาร
7. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ กรรมการกำหนดค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการบริหารความเสี่ยง
8. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ กรรมการกำกับดูแลกิจการ กรรมการบริหาร และกรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการที่ลาออกระหว่างปี 2561 – 2562	
นายศรีขวัญ บุญนาค ⁽¹⁾	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ : (1) นายศรีขวัญ บุญนาค ลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระ เนื่องจากเข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561

ทั้งนี้ กรรมการบริษัททุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท (ตามหนังสือรับรองบริษัท ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายชาติ โสภณพนิช หรือ นายชาย วินิบูต หรือนายปณต สิริวัฒนภักดี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ หรือนายอุเทน โลหิตพิทักษ์ รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งในปัจจุบัน และในระยะยาว รวมถึงการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับ

ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่ผู้ถือหุ้น (Fiduciary Duty) โดยยึดถือแนวปฏิบัติสำคัญ 4 ประการคือ
 - ก. การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวังและรอบคอบ (Duty of Care)
 - ข. การปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty)
 - ค. การปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience)
 - ง. การเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ตรวจสอบได้ และทันเวลา (Duty of Disclosure)
2. กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการในเรื่องจำนวนกรรมการ สัดส่วนกรรมการอิสระ รวมทั้งคุณสมบัติที่หลากหลายเพื่อให้เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
3. กำกับดูแลให้มีกระบวนการสรรหาและเลือกตั้งบุคคลเป็นกรรมการบริษัทอย่างโปร่งใส และมีการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท และกรรมการชุดย่อยอย่างเหมาะสม

4. รายงานการมีส่วนได้เสียของคณหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อยต่อบริษัทซึ่งสามารถตรวจสอบได้ตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ที่บริษัทกำหนดขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่แจ้งการถือครองหลักทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ
5. กำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ นโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณประจำปี ผ่านการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสีย และกำกับดูแลฝ่ายจัดการรวมทั้งการจัดสรรทรัพยากรสำคัญให้ดำเนินการตามนโยบาย วัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและเป็นธรรม ภายใต้กรอบข้อกำหนดของกฎหมาย จริยธรรมทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนและประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น อีกทั้งมีการทบทวนและปรับปรุงเพื่อประสิทธิภาพของการดำเนินกิจการเป็นประจำทุกปี
6. กำหนด จัดทำ และปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมธุรกิจและข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ตลอดจนแนวปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และพิจารณาทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. ดำเนินการให้บริษัทมีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ โดยกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยง และพิจารณาถึงปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญอันอาจเกิดขึ้น กำหนดแนวทางในการจัดการความเสี่ยง ติดตามผลการดำเนินงานตามแนวทางป้องกันความเสี่ยงนั้น รวมทั้งทบทวนการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
8. สนับสนุนและส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม และนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ให้เกิดมูลค่าเพิ่มแก่ธุรกิจควบคู่กับการสร้างคุณประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย
9. กำกับดูแลให้มีการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศให้สอดคล้องกับความต้องการของบริษัทและมีมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของเทคโนโลยีสารสนเทศ
10. พิจารณาเรื่องความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ มีแนวทางชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
11. พิจารณาทบทวน ตรวจสอบ และอนุมัติแผนการขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่น ๆ ที่เสนอโดยฝ่ายจัดการ
12. กำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทโดยการเปรียบเทียบกับสิ่งที่เกิดขึ้นจริงกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ให้ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งรายงานทางการเงินและความคืบหน้าของการดำเนินงานในด้านต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามเป้าหมายและนโยบายที่วางไว้ และหากไม่เป็นไปตามนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้มีการแก้ไข ปรับปรุง และดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการแก้ไข พร้อมทั้งพัฒนาเรื่องนั้นอย่างต่อเนื่อง
13. พิจารณาและอนุมัติผลงานและผลประกอบการประจำปีไตรมาสของบริษัท เทียบกับแผนและงบประมาณ และพิจารณาแนวโน้มระยะต่อไปของปี
14. พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ ประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ)
15. พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ ประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
16. พิจารณาและอนุมัติการทำธุรกรรมหรือการกระทำใด ๆ อันมีผลกระทบที่สำคัญต่อฐานะทางการเงิน ภาระหนี้สิน การทำธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัท พร้อมทั้งติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้
17. กำกับให้มีระบบบัญชี การรายงานทางการเงิน และการสอบบัญชีที่มีความน่าเชื่อถือ
18. กำกับให้มีการทำงานการเงิน ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของบริษัทให้มีความถูกต้องเพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาได้ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน และถูกต้อง เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัท ก่อนที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ



19. กำกับดูแลให้มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อลดความเสี่ยงด้านการทุจริตและการใช้อำนาจอย่างไม่ถูกต้อง รวมทั้งป้องกันการกระทำผิดกฎหมาย
20. ดูแลการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงรายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ56-1) ให้สามารถสะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอและข้อมูลเป็นปัจจุบัน ให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงในรายงานประจำปี รวมทั้งกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางต่าง ๆ ตามเกณฑ์ที่กฎหมายหรือหน่วยงานกำกับดูแลกำหนดอย่างสม่ำเสมอ
21. จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท โดยจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งวาระการประชุมและเอกสารประกอบการพิจารณาเป็นการล่วงหน้าด้วยระยะเวลาพอสมควร และต้องไม่น้อยไปกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
22. ดูแลให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญของบริษัท เคารพสิทธิและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่ รายย่อย และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมและโปร่งใส จัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม
23. จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 เดือนต่อครั้ง
24. เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยที่สุดร้อยละ 75 ของจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการที่จัดขึ้นในแต่ละปี และการประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่มีเหตุสุดวิสัย โดยกรรมการบริษัทที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมจะต้องแจ้งให้ประธานกรรมการบริษัทหรือเลขานุการบริษัททราบล่วงหน้าก่อนการประชุม

25. กำหนดนโยบายการเปิดเผยข้อมูล การจัดการข้อมูลลับ การจัดการข้อมูลภายในเพื่อไม่ให้เกิดข้อมูลรั่วไหล การรักษาความลับของข้อมูลลับ และข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์
26. พิจารณานโยบายการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
27. พิจารณาแต่งตั้งและกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย
28. พิจารณากำหนดโครงสร้างการบริหารงาน มีอำนาจในการแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้อำนวยการใหญ่ รวมทั้งกำหนดอำนาจอนุมัติที่มอบอำนาจให้กับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้อำนวยการใหญ่ และพิจารณาปรับปรุงแก้ไขอำนาจดังกล่าวเพื่อความเหมาะสม
29. คณะกรรมการอาจมอบอำนาจให้กรรมการคนหนึ่ง หรือหลายคน หรือคณะกรรมการชุดย่อยหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้อำนวยการใหญ่ หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และภายในระยะเวลาตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการอาจยกเลิกเพิกถอนเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้เมื่อเห็นสมควร

ทั้งนี้ การมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใด (ถ้ามี) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการธุรกิจปกติ และเป็นไปตามเงื่อนไขการก้าวไป หรือเป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการพิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว โดยอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการตามที่กำหนดเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศอื่นใดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่คณะกรรมการมอบหมายให้บุคคลใดปฏิบัติกรแทนคณะกรรมการในเรื่องใด การมอบหมายดังกล่าวต้องจัดทำเป็นลายลักษณ์อักษร หรือบันทึกเป็นมติคณะกรรมการในรายงานการประชุมคณะกรรมการ และระบุขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้รับมอบอำนาจไว้อย่างชัดเจน

30. กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
31. พัฒนาความรู้ความสามารถในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทเข้าอบรมหรือเข้าร่วมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหาร หรือกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ในการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง
32. จัดให้มีการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) และแผนพัฒนาผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ทักษะ ประสิทธิภาพและคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย
33. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง โดยใช้เป้าหมายและหลักเกณฑ์ในการประเมินที่เชื่อมโยงกับแผนกลยุทธ์และแผนงานประจำปี เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนและมาตรการจูงใจที่เหมาะสม
34. จัดให้มีแนวทางดำเนินการที่ชัดเจน โปร่งใส และเหมาะสมในการรับและจัดการข้อร้องเรียน การแจ้งเบาะแส ตลอดจนกระบวนการคุ้มครองผู้ร้องเรียน ผู้แจ้งเบาะแส
35. กำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมทุนให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทแม่ เป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
36. พิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะส่งไปเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบริษัทร่วมทุน
37. แต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อช่วยดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการและบริษัท อันได้แก่ การประชุมกรรมการและผู้ถือหุ้น ตลอดจนการให้คำแนะนำแก่กรรมการและบริษัทในการปฏิบัติตนและดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ อย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งดูแลให้กรรมการและบริษัทมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทันเวลา
38. ส่งเสริมให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณธุรกิจ ข้อพึงปฏิบัติในการทำงาน นโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน และแนวปฏิบัติต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของบริษัท

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานกรรมการ

1. ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติงานเพื่อให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับ ตลอดจนมติของผู้ถือหุ้น

2. กำกับ ติดตามและดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุลตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท
3. เป็นผู้นำของคณะกรรมการบริษัท และทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นตามระเบียบวาระ ข้อบังคับบริษัท และกฎหมาย
4. ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท มีการจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและสนับสนุนให้กรรมการได้อภิปรายแลกเปลี่ยนความคิดเห็นได้อย่างเต็มที่ เป็นอิสระ และใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างครบถ้วน มีการสรุปมติที่ประชุมและทำให้มั่นใจว่า การตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทได้มีการนำไปดำเนินการ
5. เสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการบริษัทกับฝ่ายจัดการ
6. สนับสนุนและเป็นแบบอย่างที่ดีในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมธุรกิจของบริษัท รวมทั้งดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยขึ้นเพื่อช่วยปฏิบัติงานในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปอย่างทั่วถึงในทุกมิติและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประกอบด้วย

- คณะกรรมการตรวจสอบ
- คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
- คณะกรรมการสรรหา
- คณะกรรมการบริหาร
- คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการชุดย่อยทั้ง 6 คณะ มีบทบาทหน้าที่และการดำเนินงานดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee – AC)

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแต่งตั้งจากกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด 3 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. รศ. ธิดิพันธุ์ เชื้อบุญชัย ⁽²⁾	ประธานกรรมการ	กรรมการอิสระ
2. นายชายน้อย เพื่อนโกศล ⁽³⁾	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ ⁽³⁾	กรรมการ	กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบที่ลาออกระหว่างปี 2561 – 2562		
นายตรีขวัญ บุญนา ⁽¹⁾	ประธานกรรมการ	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ: (1) นายตรีขวัญ บุญนา ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561

(2) รศ. ธิดิพันธุ์ เชื้อบุญชัย ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2561-62 เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 แทนนายตรีขวัญ บุญนา ซึ่งลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ

(3) นายชายน้อย เพื่อนโกศล และนายชัชวาลย์ เจียรนนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ด้านบัญชีและการเงินและมีประสบการณ์เพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถืองบการเงินของบริษัท

และมีนางมารศรี โสภณเสถียรพงษ์ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเชื่อถือได้ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและผู้บริหารที่รับผิดชอบในการจัดทำรายงานทางการเงิน ทั้งรายไตรมาส และประจำปี
2. พิจารณาให้ความเห็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
3. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพตามวิธีการและมาตรฐานสากล
4. สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการควบคุมและติดตามการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
5. สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมทุกด้าน มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องตามมาตรฐานสากล

6. สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการทำงาน การควบคุม การกำกับดูแล ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล และระบบเครือข่ายสื่อสาร ที่มีประสิทธิภาพ สอดคล้องตามมาตรฐานสากล
7. สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี กระบวนการต่อต้านคอร์รัปชันที่สอดคล้องตามแนวทางของหน่วยงานกำกับดูแลต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
8. ให้ความเห็นชอบต่อกฎบัตร แผนงาน และความเหมาะสมเพียงพอในการจัดสรรทรัพยากร อัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายใน รวมทั้งสนับสนุนการพัฒนาศักยภาพและความก้าวหน้าทางวิชาชีพของผู้ตรวจสอบภายใน
9. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน หรือหัวหน้าหน่วยงานภายนอก ที่ให้บริการด้านการตรวจสอบภายใน รวมทั้งความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน
10. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง หรือเสนอเลิกจ้าง บุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยพิจารณาความเหมาะสมและประเมินประสิทธิภาพการทำงานของผู้นับบัญชีเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการ

บริษัทเพื่อพิจารณาและขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าประชุมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อขอความเห็นจากผู้สอบบัญชีในเรื่องต่าง ๆ

11. พิจารณาขอบเขตการตรวจสอบและแผนการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในให้มีความสัมพันธ์กัน และลดความซ้ำซ้อนในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
12. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งในภาพรวม เป็นรายคณะ และรายบุคคลเป็นประจำทุกปี พร้อมทั้งรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัท
13. สอบทานให้บริษัทมีกระบวนการรับเรื่องร้องเรียน และกำกับดูแลในเรื่องดังกล่าว
14. เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท เพื่อชี้แจงและ/หรือตอบข้อซักถามในเรื่องที่เกี่ยวกับคณะกรรมการตรวจสอบ หรือการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีด้วย
15. รายงานผลการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบอย่าง

ทันเวลา และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ยกเว้นผลการดำเนินงานในไตรมาสที่ 4 ให้จัดทำเป็นรายงานผลการดำเนินงานประจำปีของ คณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และมีความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

16. ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบโดยสอบทานและประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบตามเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
17. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี เมื่อพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 9/2561-62 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม พ.ศ. 2562

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน (Compensation Committee – CC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณาค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการใหญ่ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เพื่อนโกสม	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ	กรรมการ

และมีนายโสภณ ราชรักษา ผู้อำนวยการใหญ่ เป็นเลขานุการคณะกรรมการ

หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

1. พิจารณาเสนอโครงสร้าง หลักเกณฑ์และรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย เช่น เบี้ยประชุม และค่าตอบแทนในรูปแบบอื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงิน ที่เหมาะสมเพียงพอและเป็นธรรม สามารถจูงใจและรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้ได้และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น โดยเชื่อมโยงกับผลการปฏิบัติงาน ผลการดำเนินงานของบริษัท ขนาดของธุรกิจ รวมทั้งแนวปฏิบัติของบริษัทอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

- พิจารณาโบนัสและค่าตอบแทนพิเศษให้กับกรรมการตามความเหมาะสม โดยเชื่อมโยงกับผลการปฏิบัติงานและผลการดำเนินงานของบริษัทภายในวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
- พิจารณาเสนอหลักเกณฑ์และรูปแบบการจ่ายค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการใหญ่ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมเพียงพอ และเป็นธรรม เพื่อสร้างแรงจูงใจให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัท และสามารถรักษาผู้บริหารที่มีความสามารถให้อยู่กับบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการใหญ่ รวมทั้งประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการใหญ่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- พิจารณาหลักเกณฑ์ในการจ่ายและกำหนดค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง
- พิจารณาหลักเกณฑ์การจ่ายโบนัส การปรับอัตราเงินเดือน การให้สวัสดิการของผู้บริหารและพนักงาน
- เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนอย่างน้อยร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนทั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
- ปฏิบัติตามอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี เมื่อพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้

คณะกรรมการสรรหา (Nomination Committee – NC)

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาเพื่อทำหน้าที่สรรหากรรมการบริษัทกรรมการชุดย่อยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการใหญ่ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใส ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการสรรหาประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง ดังรายนามต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการสรรหา	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	ประธานกรรมการ	กรรมการอิสระ
2. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ	กรรมการ
3. รศ. ชิตินันท์ เชื้อบุญชัย ⁽²⁾	กรรมการ	กรรมการอิสระ
กรรมการสรรหาที่ลาออกระหว่างปี 2561 – 2562		
นายตรีขวัญ บุญนาค ⁽¹⁾	กรรมการ	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ: (1) นายตรีขวัญ บุญนาค ลาออกจากตำแหน่งกรรมการสรรหา มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561
(2) รศ. ชิตินันท์ เชื้อบุญชัย ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2561-62 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 แทนนายตรีขวัญ บุญนาค ซึ่งลาออก ทั้งนี้ให้มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของนายตรีขวัญ บุญนาค

และมีนายโสภณ ราชรักษา ผู้อำนวยการใหญ่ เป็นเลขานุการคณะกรรมการ

หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหา

1. พิจารณาโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัททั้งในเรื่องของจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ คุณสมบัติของกรรมการแต่ละคนในด้านการศึกษาความรู้ความชำนาญทักษะ ประสบการณ์ความสามารถเฉพาะด้านที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักของบริษัท ดำเนินกิจการอยู่
2. พิจารณาคูสมบัติของบุคคลที่จะมาเป็นกรรมการอิสระให้มีความเหมาะสมกับบริษัทเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทและหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด
3. พิจารณาคูสมบัติของผู้บริหารสูงสุดที่เหมาะสมกับการบริหารจัดการธุรกิจของบริษัท เพื่อให้บรรลุวิสัยทัศน์ที่กำหนด โดยให้ครอบคลุมทั้งในด้านการศึกษา ความรู้ ความชำนาญ ประสบการณ์ และปัจจัยสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่สำคัญและที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาพและแนวโน้มทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม สภาวะการแข่งขันทางธุรกิจ
4. กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการให้เหมาะสมกับลักษณะขององค์กร เช่น หลักเกณฑ์การพิจารณากรรมการเดิม เพื่อเสนอให้ดำรงตำแหน่งต่อ หลักเกณฑ์การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อกรรมการ หลักเกณฑ์การพิจารณาบุคคลจากทำเนียบกรรมการอาชีพ และหลักเกณฑ์การให้กรรมการแต่ละคนเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสม
5. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลเข้ารับการสรรหาเป็นกรรมการบริษัท โดยมีกำหนดระยะเวลาอย่างเพียงพอก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
6. คัดเลือกบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอรายชื่อที่เป็นกรรมการบริษัท ทั้งในกรณีที่มีตำแหน่งว่าง หรือกรณีกรรมการครบวาระการดำรงตำแหน่ง โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาตามที่กำหนดไว้อย่างโปร่งใสปราศจากอิทธิพลของผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแล้วแต่กรณี
7. พิจารณารายชื่อกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง
8. กำกับดูแลให้บริษัทจัดให้มีการปฐมนิเทศและมอบเอกสารที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่
9. พิจารณาลักษณะของรายชื่อและประวัติของบุคคลที่จะเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้อำนวยการใหญ่อย่างรอบคอบ เหมาะสม และเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
10. จัดให้มีการจัดทำแผนพัฒนาการฝึกอบรมที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการและความรู้ที่เกี่ยวกับธุรกิจของกิจการให้แก่คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มศักยภาพของคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
11. จัดให้มีการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession plan) ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการใหญ่ และผู้บริหารระดับสูง เพื่อเตรียมพร้อมบุคคลที่มีศักยภาพให้สามารถสืบทอดตำแหน่งงานในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการใหญ่ หรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง รวมทั้งมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี
12. ร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาอย่างน้อยร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการสรรหาทั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
13. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการสรรหาดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี เมื่อพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้

คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee – EC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยในการให้คำแนะนำ คำปรึกษาแก่ฝ่ายจัดการและดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหาร	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	ประธานกรรมการ	กรรมการ
2. นายชาย วินิชนุตร	กรรมการ	กรรมการ
3. นายอุเทน โลหิตดพิทักษ์	กรรมการ	กรรมการ
4. นายโสภณ ราชรักษา	กรรมการและเลขานุการ	-

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- พิจารณากำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ การลงทุน งบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- พิจารณากลับกรอง ติดตามโครงการ และโอกาสในการลงทุนต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัท ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดทำธุรกรรมทางการเงินกับสถาบันการเงินเพื่อการเปิดบัญชีกู้ยืม จำน่า จำนอง ค้ำประกันและธุรกรรมอื่นใด รวมถึงการซื้อขาย/จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท โดยมีกำหนดวงเงินสำหรับแต่ละรายการอย่างชัดเจน โดยวงเงินดังกล่าวให้เป็นไปตามระเบียบ และอำนาจอนุมัติซึ่งผ่านการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้วอย่างไรก็ดี วงเงินดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามความเหมาะสมโดยขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการบริษัท
- กำหนดโครงสร้างองค์กรและบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โดยครอบคลุมทั้งเรื่องการคัดเลือก การว่าจ้าง การแต่งตั้ง การโยกย้าย การฝึกอบรม การปลดออกและการเลิกจ้างพนักงานและผู้บริหารระดับรองจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการใหญ่ลงมา โดยอาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้อำนวยการใหญ่ของบริษัท หรือกรรมการผู้จัดการของบริษัทย่อย หรือนุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้อำนวยการใหญ่ของบริษัทหรือกรรมการผู้จัดการของบริษัทย่อยเห็นสมควร เป็นผู้มีอำนาจแทนบริษัทที่จะลงนามในสัญญาจ้างแรงงาน
- ให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตัดสินใจในเรื่องที่มีความสำคัญ เรื่องที่หากทำไปแล้วจะเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างสำคัญแก่กิจการของบริษัท และเรื่องที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ให้คำปรึกษาและขอแนะนำการบริหารจัดการแก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการใหญ่ และผู้บริหารระดับสูง
- แต่งตั้งหรือว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานภายในองค์กรของบริษัท เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด
- จัดทำรายละเอียดอำนาจดำเนินการภายในบริษัท เพื่อกระจายอำนาจให้ผู้บริหารและพนักงานสามารถปฏิบัติงาน และตัดสินใจอย่างมีประสิทธิภาพ มีความคล่องตัวโดยไม่เสียการควบคุมเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
- กำกับดูแล ติดตาม ประเมินผลการดำเนินงานธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับต่อสภาพธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับของบริษัท และกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท

10. กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และอาจแต่งตั้งหรือมอบหมายให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหารตามที่เห็นสมควรได้ โดยคณะกรรมการบริหารสามารถยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วง ที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อยของบริษัทตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการดังกล่าว ตามที่ข้อบังคับของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่มีเงื่อนไขปกติทางธุรกิจที่มีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจน

11. พิจารณาก่อนการลงนามทุกประเภทที่เสนอคณะกรรมการบริษัท ยกเว้นงานอยู่ภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบ และ/หรือ เป็นอำนาจของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นของบริษัทที่จะเป็นผู้พิจารณาก่อนการลงนามเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทโดยตรง

12. ร่วมประชุมคณะกรรมการบริหารอย่างน้อยร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการสรรหาทั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี

13. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี เมื่อพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Committee – CGC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เพื่อกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดยมากกว่ากึ่งหนึ่งเป็นกรรมการอิสระ ดังรายนามต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายอุเทน โลหิตดพิทักษ์	กรรมการ	กรรมการ
กสรมการกำกับดูแลกิจการที่ลาออกระหว่างปี 2561 – 2562		
นายตรีขวัญ บุญนาค ⁽¹⁾	กรรมการ	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ: (1) นายตรีขวัญ บุญนาค ลาออกจากตำแหน่งกรรมการกำกับดูแลกิจการ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561

และมีนายสามารถ รัชมิโรจน์วงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการ บริหารความเสี่ยง และความยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการ

หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

- พิจารณาและทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัท ในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ
- ทบทวนแนวทางของหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท โดยเปรียบเทียบกับแนวปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท

4. พิจารณาและทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติในการดำเนินงานด้านการบริหารจัดการความยั่งยืน (Sustainability Management: SM) ซึ่งรวมถึงการดำเนินกิจกรรม จัดทำโครงการ เพื่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility: CSR) เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
5. พิจารณาและทบทวนนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
6. ให้ข้อเสนอแนะแนวทางการติดตาม และรายงานผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการบริษัท อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. พิจารณาและทบทวนนโยบายการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
8. ทำการเปิดเผยหลักการกำกับดูแลกิจการ และแนวปฏิบัติที่ดีที่เกี่ยวข้องต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ได้แก่ บริษัท ผู้ถือหุ้น เจ้าหนี้ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า คู่แข่ง ชุมชน และสังคม
9. ให้คำปรึกษาแก่คณะทำงานเพื่อเตรียมความพร้อมของเอกสารในการเข้ารับการจัดอันดับการกำกับดูแลกิจการ โดยหน่วยงานกลางภายนอกองค์กร
10. ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงาน ในการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
11. ให้คำปรึกษาแก่คณะทำงานเพื่อเตรียมความพร้อมของเอกสารในการขอต่ออายุใบรับรองการเป็น CAC Certified Company โดยหน่วยงานกลางภายนอกองค์กร
12. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี เมื่อพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee – RMC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อดูแลสนับสนุนให้การบริหารความเสี่ยงประสบความสำเร็จในระดับองค์กร ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 4 ท่าน โดยกึ่งหนึ่งเป็นกรรมการอิสระ ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ – นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	ประธานกรรมการ	กรรมการ
2. รศ. ธิดิพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ	กรรมการ
4. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ	กรรมการ
กฤษฎการบริหารความเสี่ยงที่ลาออกระหว่างปี 2561–2562		
นายตรีขวัญ บุญนา(1)	กรรมการ	กรรมการอิสระ

หมายเหตุ: (1) นายตรีขวัญ บุญนา ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561

และมีนายสามารถ รัชมิโรจน์วงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการ บริหารความเสี่ยง และความยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการ

หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. พิจารณาและอนุมัตินโยบาย วัตถุประสงค์ และกรอบการบริหารความเสี่ยง สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของพนักงานในองค์กร ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของธุรกิจ ทั้งนี้ นโยบาย วัตถุประสงค์ และกรอบการบริหารความเสี่ยง จะได้รับการทบทวนเป็นประจำทุกปี และให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้า
2. พิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยงของธุรกรรมของบริษัทให้ครอบคลุมความเสี่ยงทางธุรกิจและกลยุทธ์ (Business & Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านตลาด (Market Risk) ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) ความเสี่ยงการรายงานทางการเงิน (Financial Report Risk) ความเสี่ยงด้านกฎหมายและการปฏิบัติตาม (Legal & Compliance Risk) และความเสี่ยงด้านชื่อเสียง (Reputational Risk)
3. กำกับดูแลให้มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กร ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ และมีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้รับไว้ เพื่อจัดลำดับความเสี่ยงและเลือกใช้วิธีการจัดการความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม
4. พิจารณาและทบทวนแนวทาง และเครื่องมือในการบริหารจัดการความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับลักษณะและขนาดความเสี่ยง แต่ละด้านของธุรกรรมที่บริษัทดำเนินการ
5. พิจารณาและทบทวนการกำหนดเพดานความเสี่ยง (Risk Limits) และมาตรการในการดำเนินการกรณีที่ไม่เป็นไปตามเพดานความเสี่ยงที่กำหนด (Corrective Measures)
6. ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงทั้งในภาวะปกติและภาวะวิกฤต (Stress Testing)
7. ประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากผลิตภัณฑ์ใหม่ หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นสำหรับธุรกรรมที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ รวมถึงกำหนดแนวทางการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับธุรกรรม
8. ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี ถ้ามีการปรับปรุงแก้ไขจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
9. รายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และในกรณีที่มิมีปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบและพิจารณาโดยเร็วที่สุด
10. กำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการบริหารความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน และทบทวนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้เพียงพอเหมาะสม
11. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี เมื่อพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้

คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายการจ่ายคำตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม โดยคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนเป็นผู้พิจารณาก่อนจ่ายคำตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสามารถเทียบเคียงได้กับคำตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ซึ่งคำตอบแทนกรรมการดังกล่าวนั้น เพียงพอที่จะจูงใจให้กรรมการมีคุณภาพและสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมายและทิศทางธุรกิจที่บริษัทกำหนด

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ได้พิจารณาอนุมัติคำตอบแทนกรรมการเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 15,000,000 บาท ซึ่งประกอบด้วยเบี้ยประชุม คำตอบแทนพิเศษ (โบนัส) และค่าประกันชีวิตและสุขภาพ (แบบกลุ่ม)

1. เบี้ยประชุม

ในปี 2562 ผู้ถือหุ้นเป็นผู้อนุมัติค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัทและกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนของกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน) (เฉพาะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม)
คณะกรรมการบริษัท	
- ประธานกรรมการ	20,000
- กรรมการบริษัท	10,000
คณะกรรมการตรวจสอบ	
- ประธานกรรมการตรวจสอบ	10,000
- กรรมการตรวจสอบ	10,000
คณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ⁽¹⁾	
1. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน - ประธานและกรรมการกำหนดค่าตอบแทน	10,000
2. คณะกรรมการสรรหา - ประธานและกรรมการสรรหา	10,000
3. คณะกรรมการบริหาร - ประธานและกรรมการบริหาร	10,000
4. คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ - ประธานและกรรมการกำกับดูแลกิจการ	10,000
5. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง - ประธานและกรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000

หมายเหตุ: (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561-62 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2562 มีมติอนุมัติให้จ่ายเบี้ยประชุมให้แก่คณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ทั้งนี้ เบี้ยประชุมที่จ่ายให้กับคณะกรรมการชุดย่อยอยู่ในวงเงินค่าตอบแทนกรรมการจำนวน 15,000,000 บาท ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 และจ่ายให้กับกรรมการทุกคน ยกเว้นกรรมการที่ดำรงตำแหน่งผู้บริหารของบริษัท

2. ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส)

คำนวณจ่ายตามผลประกอบการของบริษัท การดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการชุดย่อย และภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

3. เบี้ยประกันภัยและเบี้ยประกันชีวิต (แบบกลุ่ม)

ประกันภัยความรับผิดของกรรมการและเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท (Directors & Officers Liability Insurance) ด้วยวงเงินความรับผิดไม่เกิน 100,000,000 บาท และประกันสุขภาพ (Health Insurance) โดยมีค่าเบี้ยประกันรายปีรวมจำนวน 196,532 บาท

คำตอบแทนกรรมการรายบุคคล ปี 2562

รายชื่อ	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)								
	Board	AC	CC	NC	EC	CGC	RMC	โบนัส	รวมสุทธิ
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	200,000	80,000	50,000	-	-	40,000	-	2,130,000	2,500,000
2. รศ. ชิตพันธ์ เชื้อบุญชัย ⁽¹⁾	90,000	80,000	-	10,000	-	40,000	30,000	1,660,000	1,910,000
3. นายชวัลย์ เจียรนนท์	70,000	50,000	40,000	30,000	-	-	-	1,450,000	1,640,000
4. นายชาติ โสภณพนิช	70,000	-	-	-	-	-	-	1,450,000	1,520,000
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	90,000	-	-	30,000	-	-	40,000	1,450,000	1,610,000
6. นายชาย วินิจนุต	70,000	-	-	-	100,000	-	-	1,450,000	1,620,000
7. นายปณต สิริวัฒนภักดี	90,000	-	40,000	-	110,000	-	40,000	1,450,000	1,730,000
8. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	100,000	-	-	-	90,000	30,000	30,000	1,450,000	1,700,000
9. นายตรีขวัญ บุญนาค ⁽²⁾	20,000	20,000	-	10,000	-	10,000	10,000	525,000	595,000

หมายเหตุ: (1) รศ. ชิตพันธ์ เชื้อบุญชัย ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2561-62 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 แทนนายตรีขวัญ บุญนาค ซึ่งลาออก และเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาเป็นครั้งแรกในการประชุมคณะกรรมการสรรหาครั้งที่ 3/2561-62 เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2562

(2) นายตรีขวัญ บุญนาค ลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหา กรรมการกำกับดูแลกิจการ และกรรมการบริหาร ความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 ผู้บริหารของบริษัทมีจำนวน 6 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1. นายโสภณ ราชรักษา	ผู้อำนวยการใหญ่และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. ดร. สมศักดิ์ ไชยพร	ผู้จัดการทั่วไป
3. นายศุภรัตน์ ศิวะเพ็ชรานาด สิงหราช อยุธยา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานสื่อดิจิทัล
4. นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน
5. นางสาวกมลกาญจน์ คงคาทอง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการใหญ่สายงานกลยุทธ์และการลงทุน
6. นายเอรี แก็ก วิยาน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการใหญ่สายงานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัททุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้อำนวยการใหญ่

- กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ วัตถุประสงค์ นโยบาย กลยุทธ์ แผนธุรกิจ และงบประมาณร่วมกับคณะกรรมการบริหาร เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ
- บริหารจัดการธุรกิจของบริษัทตามวิสัยทัศน์ พันธกิจที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติ และเป็นไปตามแผนธุรกิจ งบประมาณ และกลยุทธ์ ที่ได้รับความเห็นชอบและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- กำกับดูแลการบริหารจัดการด้านการเงิน การตลาด ทรัพยากรบุคคล และด้านการปฏิบัติงานอื่น ๆ โดยรวมเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบาย กลยุทธ์ และแผนธุรกิจของบริษัทตามที่ได้รับความเห็นชอบและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- เจรจาและเข้าทำสัญญา และ/หรือธุรกรรมใด ๆ ที่เป็นธุรกิจปกติของบริษัท ภายในกำหนดวงเงินของธุรกรรมตามที่กำหนดในตารางอำนาจอนุมัติซึ่งได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- สั่งการ ออกระเบียบ หลักเกณฑ์ ประกาศ และบันทึกภายในสำหรับการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท รวมทั้งรักษาระเบียบอันดีงามภายในองค์กร
- ติดตามตรวจสอบและควบคุมผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เพื่อให้มีผลประกอบการที่ดีตามเป้าหมาย และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส รวมถึงหาโอกาสปรับปรุงและพัฒนาให้มีผลประกอบการที่ดีขึ้น
- พัฒนาองค์กรให้มีผลการดำเนินงานและผลประกอบการที่ดี และมีการปรับปรุงพัฒนาอย่างสม่ำเสมอต่อเนื่องเพื่อให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน
- ดำเนินการให้มีการศึกษาโอกาสในการลงทุนในโครงการใหม่ ๆ ที่ดี โดยทำการศึกษาทางด้านเทคนิคและด้านการเงินอย่างเหมาะสม และครบถ้วนเพื่อประกอบการตัดสินใจ

- พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติ ตลอดจนการดำเนินงานที่เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งมีเงื่อนไขทางการเงินไม่เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- ดำเนินการให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมตลอดจนตารางกำหนดอำนาจอนุมัติรายการซึ่งได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- ไม่ประกอบกิจการหรือเข้าร่วมในกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้คณะกรรมการบริษัททราบและได้รับการพิจารณาเห็นชอบให้ประกอบกิจการนั้น ๆ ได้
- การไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นหรือตำแหน่งอื่นใดในองค์กรธุรกิจจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อน ทั้งนี้ การไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นหรือตำแหน่งอื่นใดในองค์กรธุรกิจต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้อำนวยการใหญ่ของบริษัท
- มอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลอื่นใดปฏิบัติงานที่กำหนดในนามของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ผู้อำนวยการใหญ่ ภายใต้ขอบเขตอำนาจที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจของบริษัท และ/หรือระเบียบ กฎเกณฑ์ หรือมติของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งไม่ว่าในรูปแบบใด ๆ กับบริษัท หรือบริษัทย่อย ในกรณีที่มีความขัดแย้งต้องเสนอธุรกรรมดังกล่าวให้คณะกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) พิจารณาและให้ความเห็นชอบเว้นแต่ธุรกรรมดังกล่าวเป็นธุรกรรมปกติของบริษัทและมีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (arm's length)
- ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร

- ดำเนินกิจการและบริหารงานประจำวันของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน กลยุทธ์ และเป้าหมายของบริษัท
- ดำเนินกิจการและบริหารงานให้เป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ด้วยงบประมาณที่ได้รับอนุมัติอย่างเคร่งครัด ซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นอย่างดีที่สุด

3. รายงานความก้าวหน้าการดำเนินงานตามมติ และผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
4. ดำเนินกิจการของบริษัทตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้
5. ไม่ประกอบกิจการหรือเข้าร่วมในกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ผู้บังคับบัญชาและฝ่ายตรวจสอบภายในรับทราบและได้รับการพิจารณาเห็นชอบให้ประกอบกิจการนั้นๆ ได้
6. การไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้อำนวยการใหญ่ก่อน เว้นแต่การไปดำรงตำแหน่งกรรมการผู้แทนในบริษัทร่วมทุนจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
7. ผู้บริหารระดับสูง อันหมายถึงถึง ผู้ที่ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร สี่รายแรกนับต่อจากผู้อำนวยการใหญ่ลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชี หรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า ต้องจดซื้อขายหลักทรัพย์ก่อนการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 1 เดือน และหลังการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 3 วัน และจะต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของตน ของคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (1) และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) และนิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม (1) และบุคคลตาม (2) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดไปในนิติบุคคลนั้นที่ถือ ในบริษัทและบริษัทในเครือ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง (ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน) และต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยมิชักช้า

การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการใหญ่

คณะกรรมการสรรหาคำเนินการสรรหาและพิจารณาคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการใหญ่ตามแนวทางที่คณะกรรมการสรรหากำหนด ซึ่งรวมถึงการมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัท ทักษะและประสบการณ์ที่จำเป็นอันจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการใหญ่ ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้ง นายโสภณ ราชรักษา ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการใหญ่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2560 และดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2561

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการใหญ่ และผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานทางธุรกิจของบริษัท การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสภาพการณ์เศรษฐกิจและสังคมโดยรวม โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาคำตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงต่อไป

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารจำนวน 6 ท่าน (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	28,224,574.00
โบนัส	6,516,070.00
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม	1,189,607.00
รวม	35,930,251.00

สำหรับค่าเบี้ยประกันภัยและเบี้ยประกันชีวิตสำหรับผู้บริหาร มีการกำหนดค่าตอบแทนในส่วนการประกันภัยความรับผิดของกรรมการและเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท (Directors & Officers Liability Insurance) ด้วยวงเงินความรับผิดไม่เกิน 100,000,000 บาท และประกันสุขภาพ (Health Insurance) ให้กับผู้บริหารจำนวน 6 ท่าน เป็นจำนวนเงิน 93,342.00 บาท

เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนและดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ และความเหมาะสมในการทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท และได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

3. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
4. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ขอบบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
5. ให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทและคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหนังสือขอปรึกษาหารือ ขอบบังคับของบริษัท พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
6. เป็นศูนย์กลางการติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสารระหว่างกรรมการผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น
7. ประสานงานและติดตามการดำเนินงานตามมติของกรรมการและผู้ถือหุ้น
8. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ
9. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 และที่แก้ไขเพิ่มเติม หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวลลิตพันธุ์ พิริยะพันธุ์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 14 ตุลาคม 2548 ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลสำคัญของเลขานุการบริษัทไว้ในรายละเอียดเกี่ยวกับเลขานุการบริษัท

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการจัดทำบัญชี

นางสาวรจนา อัสววิเชียรจินดา ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลสำคัญของผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชีไว้ในรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการจัดทำบัญชี

บุคลากร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีพนักงานรวมทั้งสิ้น 320 คน ดังนี้

แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
ผู้อำนวยการใหญ่	1
ผู้จัดการทั่วไป	1
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานสื่อดิจิทัล	1
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน	1
ฝ่ายบริหารรายได้	34
ฝ่ายสายงานบริการองค์กร	43
ฝ่ายบริหารที่ดิน	3
ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	63
ฝ่ายการก่อสร้าง	60
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	8
ฝ่ายสำนักผู้อำนวยการใหญ่/ศูนย์ความเป็นเลิศ	5
ฝ่ายการออกแบบ	12
ฝ่ายสายงานการเงิน	51
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	4
ฝ่ายกลยุทธ์และการลงทุน	17
สายงานนวัตกรรมและเทคโนโลยี	16
รวมทั้งสิ้น	320

การพัฒนาบุคลากร

บริษัทจัดให้มีการอบรมและสัมมนาแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการชี้แจงให้พนักงานใหม่เข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานในส่วนงานที่รับผิดชอบ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพ และทักษะในการปฏิบัติงานของผู้บริหาร และพนักงาน บริษัทเปิดโอกาสให้แก่พนักงาน ในการเข้ารับการอบรมจากสถาบันต่าง ๆ เป็นการเพิ่มเติมอีกด้วย ในรอบระยะเวลาบัญชี 31 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 11.28 ล้านบาท

ค่าตอบแทนบุคลากร

สำหรับค่าตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงานในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562 เท่ากับ 367,501,636.92 บาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน โบนัส สวัสดิการอื่น ๆ เงินสมทบ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ที่บริษัทจ่ายสมทบให้แก่พนักงาน และการจัดอบรมสัมมนา

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ไม่มี

ข้อมูลผู้ถือหุ้น และนโยบายการจ่ายเงินปันผล

จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2562 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 2,934,627,799 บาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว 2,016,762,975 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญ 2,016,762,975 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	รวบรวมรายชื่อ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2562	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้		
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด	877,853,278	43.53
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	751,004,000	37.24
	1,628,857,278	80.77
2. DBS Bank Ltd.	100,236,100	4.97
3. UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED	71,500,000	3.54
4. UBS AG SINGAPORE BRANCH	32,635,100	1.62
5. กลุ่มซีดีเรียลตี้		
บริษัท ซีดี วิลล่า จำกัด	20,000,000	0.99
	20,000,000	0.99
6. นายจุฑาพล เกรียงไชยกิจกุล	20,000,000	0.99
7. CLSA LIMITED	13,500,000	0.67
8. นายวรพันธ์ เทพบัญชาพร	7,436,000	0.37
9. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	7,057,329	0.35
10. อื่นๆ	115,541,168	5.73
รวม	2,016,762,975	100.00

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

ดาต้าเซ็นเตอร์ระดับไฮเปอร์สเกล แห่งแรกในกรุงเทพฯ



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ภาพรวมของธุรกิจ

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

ในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ “FPT” และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” โดยบริษัทจะเป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ โดยเป็นเจ้าของ ผู้พัฒนา และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ประกอบด้วย เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และโรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศต่าง ๆ ได้แก่ สิงคโปร์ ออสเตรเลีย ยุโรป จีน และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ภายใต้ทิศทางเชิงกลยุทธ์ของกลุ่ม ทางบริษัทจึงเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) ที่ราคา 8.50 บาทต่อหุ้น โดยช่วงเวลาการทำคำเสนอระหว่างวันที่ 5 มิถุนายน - 8 สิงหาคม 2562 โดยทางบริษัทได้รับคำตอบรับทั้งสิ้น 2,195,898,701 หุ้น หรือร้อยละ 94.50 คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 18,665 ล้านบาท ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อกิจการ บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการควบรวมกิจการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภท ที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรมที่มีคุณภาพ รวมถึงการสร้างสมดุลของรายได้พร้อมทั้งกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ เพิ่มผลตอบแทนที่ดีขึ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น เพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานจากการประหยัดต่อขนาดในอนาคต โดยบริษัทได้ประกาศวิสัยทัศน์ว่าสู่ความเป็นผู้นำการให้บริการ



แพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรในระดับภูมิภาค ด้วยความเชี่ยวชาญในการพัฒนากลุ่มสินทรัพย์ที่มีศักยภาพหลากหลาย พร้อมขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืนโดยผสานนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคตเพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าน่าจดจำแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน เป็นสำคัญ พร้อมเดินทางสานความร่วมมือกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์อย่างต่อเนื่อง สนับสนุนภาพผ่านเครือข่ายที่แข็งแกร่ง เพื่อสร้างแหล่งรายได้ใหม่ซึ่งจะเป็นมูลค่าเพิ่มจากธุรกิจหลัก พร้อมมุ่งมั่นขับเคลื่อนการเติบโตผ่านการต่อยอดธุรกิจใหม่โดยผสานนวัตกรรมเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยภาพรวมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยสายธุรกิจ 3 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

1. “กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจอื่น ๆ”
2. “กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย”
3. “กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม”

โครงสร้างรายได้

ในรอบผลการดำเนินงานปี 2562 (ตุลาคม 2561 - กันยายน 2562) งบการเงินรวมของบริษัทครอบคลุมรายได้ของกลุ่ม GOLD ภายหลังจากการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการเสร็จสิ้นในเดือนสิงหาคม 2562 ส่งผลให้รายได้หลักของบริษัทมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและการบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

โครงสร้างรายได้	2560 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2560		2561 รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม – 30 กันยายน 2561		2561* รอบระยะเวลาบัญชี 1 มกราคม – 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)		2562* รอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2561 – 30 กันยายน 2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการให้เช่าและการบริการ	1,429.94	71.19	1,198.16	53.95	1,912.72	13.85	2,702.01	12.54
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	-	-	-	414.60	3.00	565.83	2.62
รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ	-	-	-	-	19.98	0.15	31.72	0.15
รายได้จากการให้บริการ	-	-	-	-	55.58	0.40	56.49	0.26
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	10,281.95	74.47	15,515.06	72.01
รายได้ค่าบริการจัดการ	239.15	11.91	226.90	10.22	333.56	2.42	540.90	2.51
รายได้จากการลงทุน	103.25	5.14	60.29	2.71	69.51	0.50	186.89	0.87
กำไรจากการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์	116.12	5.78	616.04	27.74	609.76	4.42	1,710.15	7.94
รายได้อื่น ๆ	120.14	5.98	119.65	5.38	108.79	0.79	236.25	1.10
รวม	2,008.60	100.00	2,221.04	100.00	13,806.45	100.00	21,545.30	100.00

*หมายเหตุ: งบการเงินรวมกับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และมีการปรับปรุงรายการ

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการ รวมทั้งสิ้นกว่า 2.8 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทมีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัท ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย

โรงงานของบริษัทและโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 16 ท่าเล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนโรงงาน	
		สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	-	15
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	6	38
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	21	56
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ชลบุรี	17	97
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี	3	3
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ระยอง	13	30
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	-	13
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ	28	-
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	3	22
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	1	-
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี	7	-
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	8	-
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ชลบุรี	-	41

หมายเหตุ *ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา



บางกอกฟรีโซน, สมุทรปราการ | ประเทศไทย

และมีคลังสินค้าของบริษัทและคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัท ตั้งอยู่ในพื้นที่ 26 ตำบล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนคลังสินค้า	
		สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	ฉะเชิงเทรา	26	81
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	ชลบุรี	-	21
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	ชลบุรี	26	18
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	พระนครศรีอยุธยา	5	13
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	พระนครศรีอยุธยา	16	4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ปี)	ระยอง	4	12
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	ชลบุรี	9	4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	ชลบุรี	8	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	ชลบุรี	14	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	ชลบุรี	-	9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	ชลบุรี	10	5
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-6)	สมุทรปราการ	19	38
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	ปราจีนบุรี	-	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)	พระนครศรีอยุธยา	-	3
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	ขอนแก่น	12	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	ระยอง	11	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	สมุทรสาคร	2	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	ลำพูน	9	-
คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)**	พระนครศรีอยุธยา	-	1

หมายเหตุ * ไม่รวมพื้นที่ที่รอการพัฒนา

** รายการขายและเช่ากลับ

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

บริษัทได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าที่มีคุณภาพระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการ ที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการหลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทประมาณร้อยละ 80 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทจึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

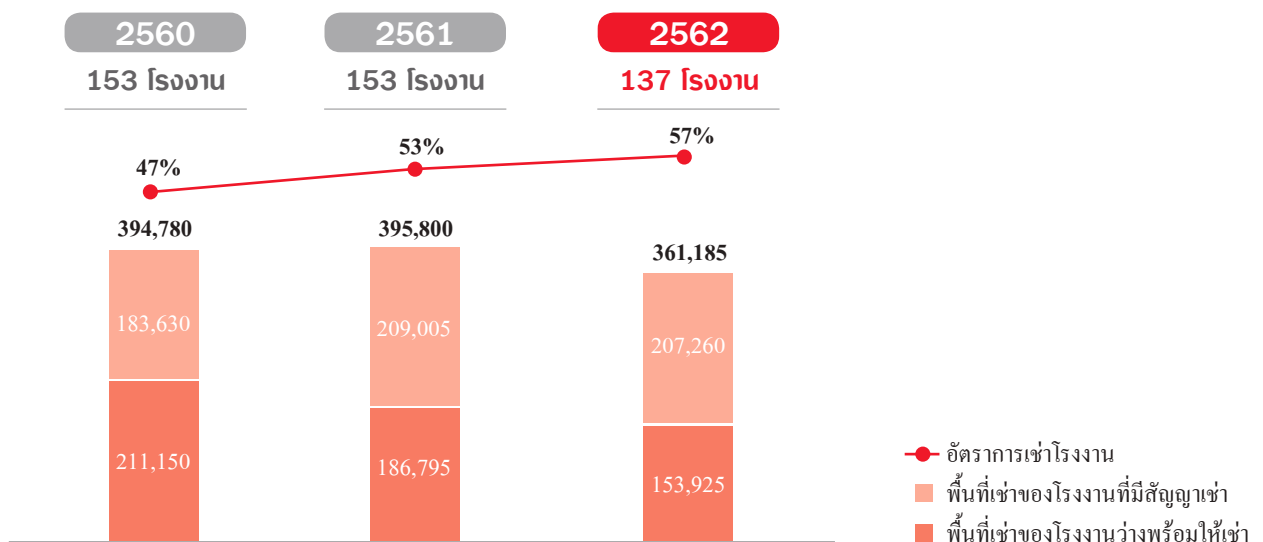
บริษัทเลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงาน โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงเชิงส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตประกอบการเสรี และเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตประกอบการเสรี โรงงานของบริษัทมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทพัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทที่สร้างในระยะหลังมีขนาดเล็กลง เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามีสูงขึ้น นอกจากนี้พื้นที่โรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารพัฒนา โดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทเกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

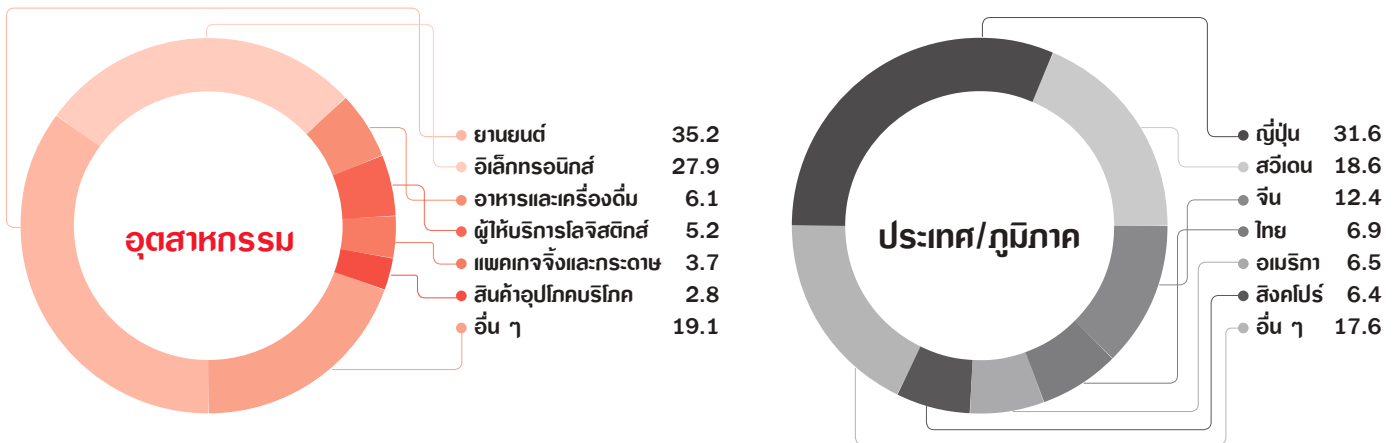
นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการสร้างโรงงานตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดีขึ้น และเป็นผลดีต่อบริษัทในแง่การลงทุนกับผลตอบแทนระยะยาว เนื่องจากอายุสัญญาเช่าของโรงงานประเภทนี้จะยาวกว่าอายุสัญญาเช่าของโรงงานทั่วไปประมาณ 5-10 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีโรงงานเช่า และโรงงานว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้



อัตราการเช่าโรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัท ณ สิ้นเดือนกันยายน 2562 อยู่ที่ร้อยละ 57 เพิ่มขึ้นจากสิ้นเดือนกันยายน 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 53 เนื่องจากความต้องการพื้นที่โรงงานในภาคตะวันออกที่เพิ่มมากขึ้น จากสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่ามาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ กลุ่มลูกค้าอิเล็กทรอนิกส์ และสินค้าอุปโภคบริโภค

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทเป็นผู้ผลิตจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ: สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

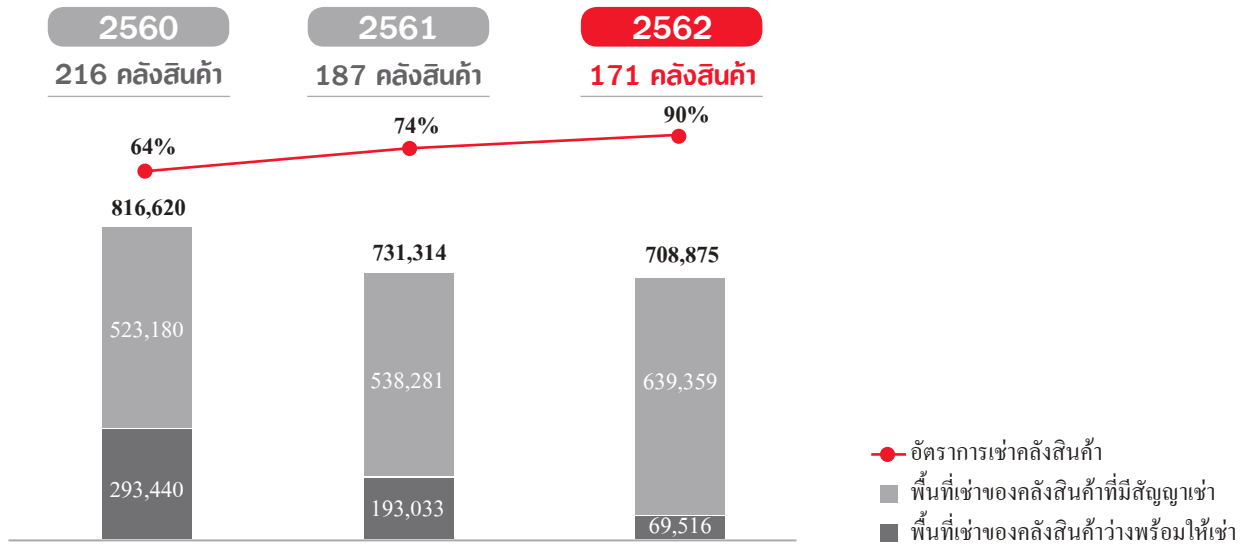
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด หรือชื่อเดิมคือบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาและบริหารอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

ธุรกิจโลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายสินค้า วัตถุดิบ ชิ้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลิตภัณฑ์อื่น ๆ สู่อุปกรณ์ต่าง ๆ ทั่วประเทศ และถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อการพัฒนาประเทศให้เป็นศูนย์กลางประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยปัจจุบันนั้น ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่ ยังจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบโลจิสติกส์ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่าง ๆ บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่า แทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของตนเอง

คลังสินค้าของบริษัทตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กลางกระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้า

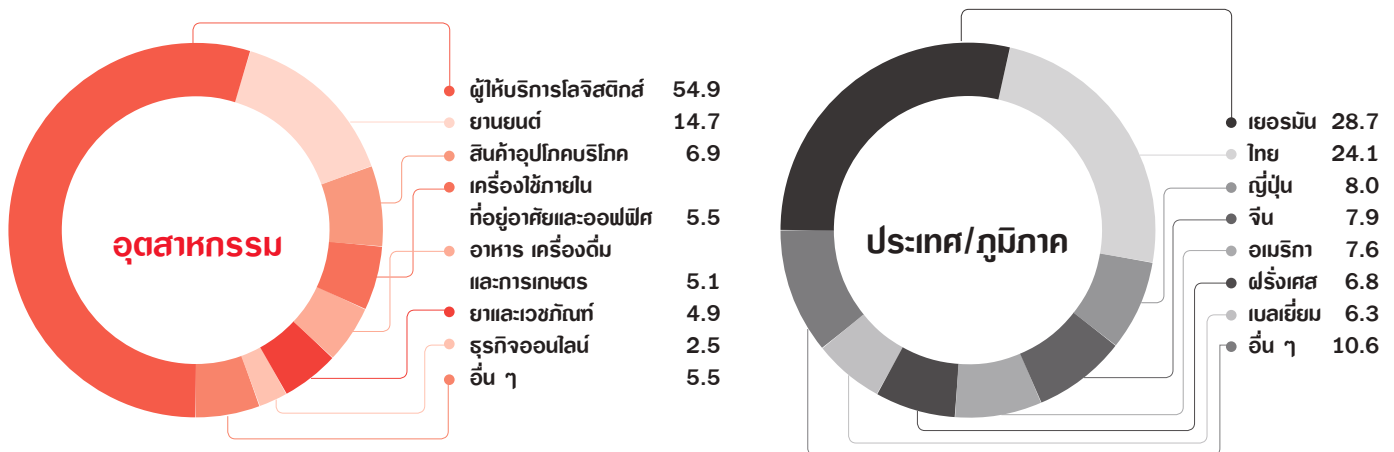
สัญญาเช่าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปี มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น จากลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ (Built-to-Suit) ซึ่งมีอายุสัญญาอยู่ที่ประมาณ 10 ปี และในอนาคตบริษัทจะนำเสนอสินค้ารูปแบบเฉพาะนี้มากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการลงทุนระยะยาวของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้าและคลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของบริษัท ณ เดือนกันยายน 2562 เท่ากับร้อยละ 90 เมื่อเทียบกับ เดือนกันยายน 2561 เท่ากับร้อยละ 74 เนื่องจากในปีที่ผ่านมา มีผู้เช่าคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นในเขตศรีราชา บางพลี และวังน้อย สำหรับภาพรวมในปี 2562 นั้น บริษัทมีพื้นที่เช่าสุทธิ (net addition) เพิ่มขึ้นจาก ณ เดือนกันยายน 2561 เท่ากับ 77,425 ตร.ม. โดยมีปัจจัยหลักมาจากลูกค้ากลุ่มโลจิสติกส์ที่มีการขยายตัวของธุรกิจอย่างมากในปีที่ผ่านมาจากการเติบโตของธุรกิจออนไลน์ รวมถึงกลุ่มผู้ผลิตเครื่องใช้ภายในที่อยู่อาศัยและออฟฟิศ และกลุ่มยานยนต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทเป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ สิ้นปี 2562

3) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

บริษัทได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุนและทำให้เกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดยบริษัทมีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย ทั้งนี้อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการใช้พื้นที่ สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่าง ๆ ได้ และทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมาโครงการ Built-to-Suit ได้รับความสนใจเป็นอย่างดี ซึ่งบริษัทได้ส่งมอบอาคารรวมถึงให้เช่าอาคารแบบ Built-to-Suit ที่สร้างตามความต้องการเฉพาะบนพื้นที่ยุทธศาสตร์ให้กับลูกค้า นอกจากนี้ยังมีโครงการส่วนที่ยังอยู่ในแผนการพัฒนาอีกด้วย

4) ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดเพื่อผลตอบแทน ในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับ แต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้บริษัทมีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ อีกด้วย

5) ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัทดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM (ชื่อเดิมคือ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN) ซึ่งบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 บริษัทได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้ง 3 กอง ได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน หรือ TREIT หรือปัจจุบันชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ FTREIT นอกจากนี้ในปี 2562 FTREIT ยังได้ซื้อทรัพย์สินจากบริษัทอีก 102,625 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 3.7 หมื่นล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FIRM จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ กองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมา ให้กับบริษัท

6) การบริการอื่น ๆ

- การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทมีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้ บริษัทสามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลง อาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการ เฉพาะของลูกค้าได้

- การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึง ให้บริการระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้พอเพียงต่อความต้องการของลูกค้า รวมถึงแนะนำให้เหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า

- การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทให้ความช่วยเหลือลูกค้า ในเรื่องการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อ การเริ่มดำเนินการบริษัท เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนั้น บริษัท ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอ และต่อใบอนุญาตทำงาน ในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยบริการนี้ถือเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวกครบวงจรให้กับ ลูกค้าต่างชาติ (One-Stop-Service)

- บริการอื่น ๆ

เนื่องจากบริษัทอยู่ในธุรกิจมานาน และมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่ม คู่ค้าหลาย ๆ รายในอุตสาหกรรม บริษัทจึงสามารถให้บริการและ ความช่วยเหลืออื่น ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถ กระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้าและบุคลากรที่สำคัญ ให้แก่ลูกค้า

สิทธิและประโยชน์ของบริษัทและผู้ประกอบการจากเขต ส่งเสริมการลงทุน

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ตามนโยบายการส่งเสริมการลงทุน ประกอบด้วย 1. สิทธิประโยชน์พื้นฐาน โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ ในด้านการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ยกเว้นอากรนำเข้าเครื่องจักร ยกเว้นอากรของนำเข้าเพื่อวิจัยและพัฒนา ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิต เพื่อส่งออกและสิทธิประโยชน์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่อำนาจ ซึ่งจะแบ่งตามประเภท กิจกรรม (Activity-based Incentive) รวมทั้งมีสิทธิประโยชน์เพิ่มเติม ด้านการพัฒนาเทคโนโลยี (Technology-based Incentives) ในกรณี เป็นกิจการที่มีการนำระบบอัตโนมัติหรือหุ่นยนต์มาใช้ หรือมีการใช้ เครื่องจักรที่มีการเชื่อมโยงหรือสนับสนุนอุตสาหกรรมการผลิต เครื่องจักรระบบอัตโนมัติในประเทศ โดยจะต้องยื่นคำขอรับการส่งเสริม การลงทุนภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2. สิทธิประโยชน์เพิ่มเติม ตามคุณค่าของโครงการ (Merit-based Incentives) ประกอบด้วย สิทธิ และประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาความสามารถในการแข่งขัน สิทธิ และประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค และสิทธิและ ประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งจะได้สิทธิประโยชน์ เพิ่มเติมจากสิทธิประโยชน์พื้นฐาน



สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจโรงงานให้เช่า

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

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
 - 8 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
 - 7 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค
 - 3 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย
- โดยในกรณีที่กิจการมีการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับอนุญาต ให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการเข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วงน้อย 2) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) และเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2) ได้รับการอนุมัติการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิ

ประโยชน์สำหรับเขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และอาคารคลังสินค้าที่ได้รับการอนุมัติการลงทุนดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
 - 8 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วงน้อย 2) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์น ซิบอร์ด 3) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น) และเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)
 - 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)
- โดยในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

สิทธิและประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

จากการที่บริษัทมีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การกำกับดูแลของกนอ. ผู้ประกอบการจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจากกนอ. ดังนี้

- สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เขตประกอบการเสรี) ได้แก่ การได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่างๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับการยกเว้นภาษีอากรขาออกสำหรับของส่งออกไปนอกราชอาณาจักร
- สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้อักรกรรมสิทธิในที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตพร้อมให้บริการขอวีซ่าและ work permit และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจาก BOI ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุน

- สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ได้แก่ การยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบการทั้งหมดจากกนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) เช่น ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้าง และใบอนุญาตประกอบการอุตสาหกรรม รวมไปถึง การได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำคำปรึกษาเอกสารต่าง ๆ

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ซึ่งอาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการและเพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการเริ่มการผลิต และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากการให้เช่าโรงงานนั้นมีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการ

การที่ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่เชื่อมต่อประเทศอื่นในภูมิภาคซึ่งเปรียบเสมือนศูนย์กลางของ ภูมิภาค CLMV มีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีนั้น ได้ดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น ประเทศจีน และประเทศยุโรป ให้ใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิต โดยนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่าง ๆ ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และ โครงการระเบียงเศรษฐกิจภูมิภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาลได้มีส่วนสนับสนุนการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม และความต้องการของผู้ประกอบการต่างประเทศในประเทศไทยและพื้นที่เขต EEC มากยิ่งขึ้น

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลด์ จำกัด และ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย เช่น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่น ๆ ในตลาด ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งกันโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็กที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก



โดยถึงแม้ว่าการแข่งขันโดยรวมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่านั้นค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทเป็นผู้พัฒนาโรงงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และมีความได้เปรียบในด้านของทำเลที่มีศักยภาพและหลากหลาย รวมถึงมีบริการที่ครบวงจรให้กับผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกค้าให้ความช่วยเหลือในการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ และการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทสำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าคือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยความเสี่ยงในการเลิกเช่าเมื่อหมดสัญญาของลูกค้ากลุ่มโรงงานนั้นค่อนข้างต่ำเนื่องจากลูกค้ามีการลงทุน และติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักร และสายการผลิตต่าง ๆ เข้ากับโรงงาน ทำให้ความสามารถในการโยกย้ายเป็นไปได้ยาก โดยลูกค้าส่วนมากจะทำการต่อสัญญาเช่ากับบริษัทเมื่อสัญญาหมดอายุเว้นเสียแต่จะเลิกการผลิตหรือมีความต้องการที่จะขยายพื้นที่การเช่า ซึ่งบริษัทจะเสนอทำเลและขนาดโรงงานอื่น ๆ ตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของลูกค้าได้ โดยบริษัทมีขนาดโรงงานและพื้นที่ในการให้เช่าที่หลากหลาย

นอกจากนี้ บริษัทยังมีบริการรับสร้างโรงงานแบบ Built-to-Suit ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มลูกค้าในอุตสาหกรรมขนาดกลางถึงใหญ่ และมีระยะเวลาสัญญาเช่าที่ค่อนข้างยาว ทำให้บริษัทมีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาวมากขึ้น

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สำคัญในการสนับสนุนธุรกิจโลจิสติกส์เพื่อการกระจายสินค้าของประเทศ โดยระบบการจัดการด้านโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีผู้ประกอบการต่างประเทศใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าระดับภูมิภาค และทำให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันคลังสินค้าให้เช่าจะกระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์กระจายสินค้าในจังหวัดสำคัญของแต่ละภาคของประเทศ และในเขตท่าเรือแหลมฉบังและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อขายและเช่า ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาคลังสินค้าน้อยรายอื่น ๆ ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่ง โดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก และรูปแบบโครงสร้างของอาคารอาจไม่ได้มาตรฐานการรับน้ำหนักกระดบสากล

โดยสำหรับการแข่งขันกับคู่แข่งโดยตรงของบริษัทนั้น บริษัทมีความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ และยังมีที่ดินพร้อมสร้างเพื่อนำมาต่อ ยอดสำหรับลูกค้ากลุ่ม Built-to-Suit

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ได้แก่

- ผู้ประกอบการธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics service providers) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศ และต่างประเทศ โดยบริษัทเหล่านี้มีความสามารถในการบริหาร และจัดการโดยใช้ระบบ software และระบบจัดการที่ทันสมัย และโดยทั่วไปจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
- ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution Center) และผู้ประกอบการศูนย์จัดหาจัดซื้อ ชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International procurement office)
- ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้า และผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ
- กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือโดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร
- ผู้ประกอบการธุรกิจออนไลน์และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ทั้งที่มาจากต่างประเทศและในประเทศ
- ผู้ประกอบการอื่น ๆ ที่มีธุรกิจสนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการโลจิสติกส์ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การคัดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

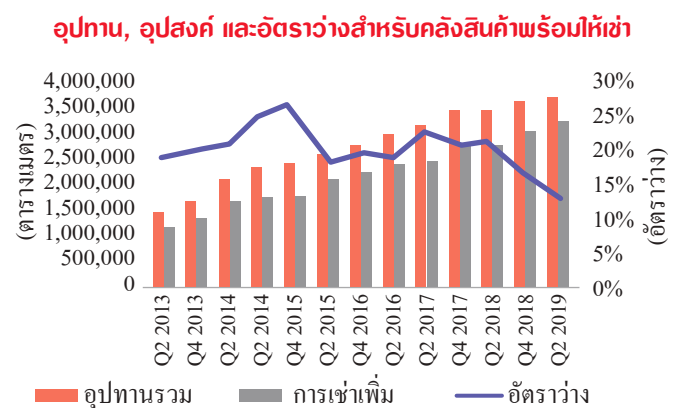
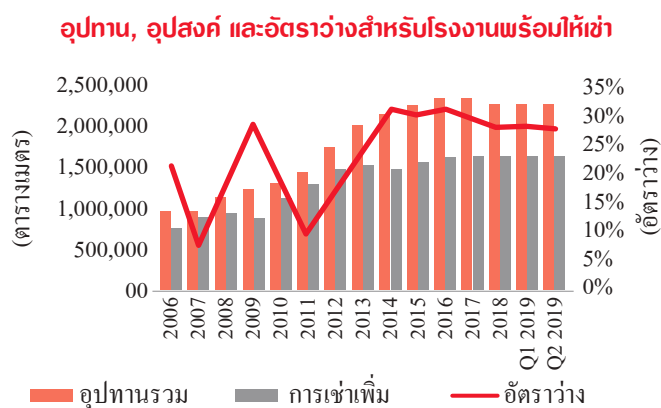
ทั้งนี้ บริษัทมีกลยุทธ์ส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัทยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิผลตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนางานแสดงสินค้าและการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและต่างประเทศ

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ผลจากสงครามการค้าที่ประเทศจีนประกาศขึ้นภาษีนำเข้าสำหรับสินค้าจากสหรัฐอเมริกา โดยรถยนต์จะเป็นสินค้าหนึ่งที่ประเทศจีนประกาศจะปรับขึ้นภาษีร้อยละ 25 โดยจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 15 ธันวาคม 2562 ซึ่งคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการส่งออกรถยนต์ของสหรัฐฯไปประเทศจีน รวมทั้งทางสหรัฐฯได้ตั้งกำแพงภาษีต่อสินค้านำเข้าจากประเทศจีนอีกประมาณ 6,000 รายการ ซึ่งทำให้อัตราแลกเปลี่ยนผันผวนค่าเงินบาทไทยแข็งค่าขึ้น ส่งผลทางลบต่อการท่องเที่ยว และส่งออกของประเทศไทย โดยเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.4 รวมระยะเวลา 9 เดือนแรกของปี 2562 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.5 ชะลอลงจากภาพรวมทั้งปี 2561 ที่เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 4.1 แต่ในทางกลับกัน ประเทศไทยจะได้รับผลดีจากโอกาสที่ฐานการผลิตและส่งออกจะย้ายมายังประเทศไทย ประกอบกับในเดือนกันยายน 2562 รัฐบาลมีมติเห็นชอบมาตรการเร่งรัดการลงทุนและรองรับการย้ายฐานการผลิต หรือ Thailand Plus Package ซึ่งโดยหลักให้สิทธิในการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 5 ปี เพิ่มจากเกณฑ์ปกติ และมอบหมายให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเตรียมจัดหาและพัฒนาพื้นที่ที่เหมาะสมเพื่อรองรับการลงทุนของนักลงทุนต่างชาติแต่ละประเทศเป็นการเฉพาะ เช่น เกาหลี จีน ไต้หวัน ซึ่งจะส่งผลดีต่อธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ประเทศเวียดนามยังคงเป็นคู่แข่งที่สำคัญซึ่งมีจุดเด่นประชากรในประเทศร้อยละ 50 อยู่ในวัยแรงงานช่วยขับเคลื่อนภาคอุตสาหกรรมให้เติบโตอย่างรวดเร็ว

ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เป็นธุรกิจที่ภาครัฐให้ความสำคัญและให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เป็นแผนยุทธศาสตร์ประเทศภายใต้นโยบายไทยแลนด์ 4.0 เพื่อยกระดับเขตเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมให้เป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมระดับโลก โดยแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานหลักทั้ง 5 โครงการ รวมมูลค่า 650,000 ล้านบาท ณ เดือนตุลาคม 2562 มีความคืบหน้าของโครงการต่าง ๆ ดังนี้ โครงการท่าเรือมาบตาพุด การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้ลงนามสัญญาร่วมลงทุนกับผู้ชนะการประมูลบริษัทกัลฟ์เอเอ็มทีพีแอลเอ็นจีเทอร์มินอลจำกัด

ถือเป็นโครงการแรกที่ประสบความสำเร็จในการเซ็นสัญญาร่วมทุนระหว่างภาครัฐและเอกชนในรูปแบบ Public-Private-Partnership หรือ PPP ซึ่งกบ.คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในปี 2568 ตามมาด้วยโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง - สุวรรณภูมิ - อู่ตะเภา) ผู้ชนะการประมูลกลุ่มกิจการร่วมค้าบริษัทเจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และพันธมิตร ได้เข้าลงนามสัญญาร่วมทุน และบันทึกความเข้าใจ กับการรถไฟแห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในส่วนท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 คำตัดสินศาลปกครองคืนสิทธิให้กลุ่มกิจการร่วมค้า NCP ทำให้คณะกรรมการคัดเลือกฯ ต้องดำเนินการ เปิดซองข้อเสนอทางด้านเทคนิค และซองข้อเสนอทางด้านผลประโยชน์ เพื่อทำการเปรียบเทียบกับข้อเสนอของอีกกลุ่มเอกชนอีกกลุ่มหนึ่ง ในการคัดเลือกกลุ่มที่เสนอผลประโยชน์ตอบแทนที่ดีที่สุด ด้านโครงการสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออกอยู่ระหว่างพิจารณาเปิดซอง ข้อเสนอและคัดเลือกผู้ชนะ เพื่อนำไปสู่การลงนามในสัญญาระหว่างกองทัพเรือกับบริษัทที่ชนะประมูลได้ในช่วงต้นปี 2563 ส่วนโครงการก่อตั้ง ศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน (MRO) เป็นการร่วมทุนแบบเฉพาะเจาะจงระหว่างการบินไทยและบริษัท แอร์บัส ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนที่แอร์บัสทำแผนธุรกิจ เติร์มยื่นเสนอให้กับ สกพอ. ทั้งนี้ โดยภาพรวมการผลักดันทุกโครงการมีความคืบหน้ามากขึ้น ซึ่งจะเป็นโครงสร้างพื้นฐานหลักที่ดึงดูดการลงทุน ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจดังกล่าว โดยเฉพาะจากอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ ยานยนต์สมัยใหม่ อิเล็กทรอนิกส์ ดิจิทัล หุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ รวมถึงการบินและอากาศยาน



ที่มา CBRE Research, ไตรมาส 2 ปี 2562

ธุรกิจโรงงานพร้อมให้เช่าในไตรมาส 2 ปี 2562 ยังมีอุปทานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนที่ 2.3 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 72.2 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 73.6 ณ ไตรมาส 4 ปี 2561 เนื่องมาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีการลดลงร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน ซึ่งได้รับผลกระทบจากอากาศที่ร้อนจัดที่ส่งผลให้สินค้าเกษตรซึ่งเป็นวัตถุดิบในอุตสาหกรรมแปรรูปอาหารมีจำนวนลดลง รวมถึงการปรับลดคาดการณ์เศรษฐกิจโลกของ IMF เนื่องจากเศรษฐกิจโลกชะลอตัว โดยอุตสาหกรรมสำคัญที่ส่งผลบวก ได้แก่ สินค้าในกลุ่มรถยนต์ และเครื่องยนต์ขยายตัวเพิ่มขึ้น จากตามความต้องการของตลาดภายในประเทศหลังสิ้นสุดมาตรการรถยนต์คันแรก รวมถึงผลจากกิจกรรมส่งเสริมการขาย (บางกอกมอเตอร์โชว์) ส่งผลให้การผลิตรถยนต์ในประเทศเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน รวมถึงการส่งออกก็เพิ่มขึ้นด้วย เช่นเดียวกัน ด้านภาวะการส่งเสริมการลงทุนช่วง 9 เดือนของปี 2562 BOI เปิดเผยว่ามีสถิติขอรับการส่งเสริมการลงทุน รวมทั้งสิ้น 1,165 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนตัวเลขสถิติการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) มีจำนวน 689 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 203,366 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 69 จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ส่วนใหญ่เป็นหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ โดยญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีจำนวนโครงการและมูลค่าเงินลงทุนมากที่สุด ตามมาด้วยจีน และยุโรป ทั้งนี้มูลค่าของโครงการลงทุนที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนในช่วง 9 เดือนของปีนี้ อยู่ในอุตสาหกรรมเป้าหมาย คิดเป็นร้อยละ 59 ของมูลค่าการขอรับการส่งเสริมทั้งหมด ซึ่งจะส่งผลดีต่อความต้องการพื้นที่ของธุรกิจโรงงานให้เช่าที่มีโอกาสจะเพิ่มขึ้นต่อไป

ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่าในไตรมาส 2 ปี 2562 อุปทานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ 3.7 ล้านตารางเมตร และอัตราเช่าเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 87.6 ซึ่งสูงสุดในรอบ 6 ปี ในส่วนอุปสงค์เติบโตเป็นร้อยละ 17.6 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สืบเนื่องมาจากความต้องการที่เพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการ ธุรกิจโลจิสติกส์จากการขยายตัวของธุรกิจ E-Commerce ที่ทำให้มีความต้องการใช้คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น ประเทศไทยถือว่าเป็นประเทศที่มีการเติบโตของการขายสินค้าไปยังผู้บริโภคโดยตรง (B2C) สูงเป็นอันดับ 1 ของอาเซียน สะท้อนได้จากตลาดอีคอมเมิร์ซไทยเติบโตสูงกว่าเลขสองหลักต่อเนื่องทุกปี สมาคมผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ไทย (Thai e-Commerce Association) คาดว่ามูลค่าตลาด E-Commerce ในประเทศไทยจะเติบโต

10 เท่าจากร้อยละ 1-2 ของมูลค่าค้าปลีกในปัจจุบัน ขณะที่ Euromonitor International คาดว่ามูลค่าการค้าแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจะเพิ่มขึ้นจาก 12,000 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 16,000 ล้านบาทในปี 2566 ส่วนหนึ่งมาจากการพัฒนาเทคโนโลยีที่ทันสมัยมากขึ้น รวมถึงการมีระบบอเพย์เมนต์ที่สะดวก ส่งผลให้เกิดผู้ซื้อ-ผู้ขายในธุรกิจออนไลน์เพิ่มขึ้น และพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่ที่คุ้นเคยกับการใช้โทรศัพท์มือถือ ฉะนั้นผู้บริโภคจึงนิยมซื้อสินค้าออนไลน์อย่างแพร่หลาย โดยจะเลือกช่องทางที่สะดวก ณ เวลาที่ต้องการซื้อ ส่งผลให้ผู้ประกอบการตอบโต้ภัยด้วยการขยายช่องทางการขายสินค้าให้ครอบคลุมทุกความต้องการของผู้บริโภค มุ่งเน้นการสร้างแพลตฟอร์มซื้อปลีกแบบไร้รอยต่อเพื่อบรรลุเป้าหมายการเติบโตของธุรกิจ การมีศูนย์กระจายสินค้าและระบบโลจิสติกส์ที่ทันสมัย ถือเป็นหัวใจสำคัญของการขายแบบอเนกนิเวศเพื่อเติมสินค้าที่สต็อก และส่งสินค้าตามคำสั่งซื้อออนไลน์ในทุกแพลตฟอร์ม ทั้งนี้ แนวโน้มการรวมศูนย์กระจายสินค้าจะเพิ่มศักยภาพการส่งสินค้าให้เร็วขึ้นและถือเป็นอีกหนึ่งองค์ประกอบสำคัญของการให้บริการลูกค้า

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

1) ตั้งเป้าเป็นผู้ให้บริการสามารถแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระดับสากล

บริษัทเป็นผู้นำในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าประเภท Ready Built อันดับหนึ่งของประเทศไทย ซึ่งมีการพัฒนาและบริหารโรงงานและคลังสินค้าแล้วเสร็จมากกว่า 2.8 ล้านตารางเมตร โดยในอนาคตบริษัทยังจะคงการพัฒนาโครงการประเภท Ready-Built ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทจะลดความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าโดยมีมาตรการเปิดให้ลูกค้าสามารถเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) โครงการของบริษัทที่กำลังจะพัฒนาได้ บริษัทยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท มาปรับใช้ โดยการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit จะมีการทำงานร่วมกันกับลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบเพื่อให้รองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ รวมทั้ง การพัฒนาอาคารสีเขียวตามมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED และ EDGE โดยบริษัทได้มีการลงทุนร่วมกับเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจ ที่จะนำเสนอบริการครบวงจรทั้งในด้านการจัดเก็บข้อมูล รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในทำเล CBD เพื่อให้บริการกับลูกค้าที่อยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

2) บริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ (Asset Management Strategy)

บริษัทได้ทำการศึกษาโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมดของบริษัท เพื่อพิจารณาการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์เหล่านั้น โดยสินทรัพย์บางอย่าง

อาจสามารถนำมาดัดแปลง ปรับเปลี่ยนโครงสร้าง หรือปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เช่น การปรับเปลี่ยนคลังสินค้าให้เป็นโรงงานหรือเป็นโครงการ Built-to-Suit การปรับเปลี่ยนขนาดของอาคารให้เป็นไปตามความต้องการของตลาด หรือแม้แต่การร่วมมือกับพันธมิตรในการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์เหล่านั้นให้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น รวมถึงการขายสินทรัพย์เหล่านั้นให้กับผู้ประกอบการรายอื่น หรือผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม

ทั้งนี้ การบริหารสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเบ็ดเสร็จ จะช่วยให้บริษัทใช้สินทรัพย์ปัจจุบันให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และยังสามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาเสริมสภาพคล่อง และนำมาลงทุนพัฒนาโครงการในธุรกิจของบริษัทอีกด้วย

3) เพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า

บริษัทมีแผนปรับปรุงและเพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า โดยนอกเหนือจากการปรับปรุงเบื้องต้นและการปรับแบบให้เป็นไปตามความต้องการของลูกค้า บริษัทยังอยู่ระหว่างการศึกษาการนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ มาปรับใช้ เช่น การนำระบบอัตโนมัติในกระบวนการผลิต (Automation) หรือการพัฒนาโรงงานอัจฉริยะ (Smart Factory) เพื่อเตรียมพร้อมและสนองนโยบายภาครัฐในการยกระดับอุตสาหกรรมแห่งอนาคต หรือ Thailand 4.0

4) ด้อยทอดธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้เล็งเห็นความสำคัญของการด้อยทอดธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ โดยอยู่ในระหว่างการศึกษาธุรกิจด้านหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรหรือโครงการมิกซ์ยูสโดยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นตัวหลัก และการศึกษาเขตธุรกิจและเขตการค้าควบคู่กับศูนย์โลจิสติกส์ โดยบริษัทคาดว่าธุรกิจเหล่านี้จะสร้างแพลตฟอร์มในการด้อยทอดและเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจในปัจจุบัน

5) การขยายฐานลูกค้าสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน

บริษัทมีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียนนอกเหนือจากประเทศอินโดนีเซีย โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศซีแอลเอ็มวี (CLMV) ซึ่งประเทศดังกล่าวนี้ยังมีศักยภาพสูง มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูงในขณะที่ค่าแรงยังต่ำกว่าประเทศไทย และยังมีความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้า โดยบริษัทสามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) การจัดหาที่ดิน

บริษัทเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าและมีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสม อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI ทั้งนี้ราคาที่ดินของบริษัทจะต้องไม่สูงเกินไป และขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การจัดหาที่ดิน

- ทำเลที่ตั้งเหมาะสมอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ มีการคมนาคมสะดวก ตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า และสามารถได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI
- ราคาที่ดินเหมาะสม ในการที่บริษัทจะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าได้ และสามารถแข่งขันกับผู้เช่ารายอื่น ๆ ในตลาดได้
- คำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ ความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

2) ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีทั้งส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทเอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัท รวมถึงมีทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่เข้าข้างมาโดยเฉพาะ ซึ่ง

ช่วยให้งานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทและลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น ในส่วนของวัสดุที่สำคัญในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัท ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต บริษัทสามารถสั่งซื้อวัสดุที่มีคุณภาพโดยตรงจากผู้ผลิตหลายราย ในคุณภาพและราคาที่เหมาะสมและใกล้เคียงกัน

สำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทมีการกำหนดนโยบายการเลือกผู้รับเหมาที่เป็นรูปธรรม รวมถึงการกำหนดวิธีการปฏิบัติงาน การกำหนดคุณภาพของสินค้าและบริการ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ค้าและการปฏิบัติตามสัญญาอย่างยุติธรรมและเท่าเทียม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้บริษัทยังมีการพิจารณาจากราคากลางเพื่อให้บริษัทได้รับสินค้าหรือบริการในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

- จัดทำ Approved Vendor List โดยรวบรวมข้อมูลผู้ค้าที่มีคุณสมบัติตรงตามความต้องการ แยกตามประเภทของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งปรับปรุงข้อมูลจากผู้ค้าที่เข้ามาติดต่อซื้อขายกับบริษัท
- พิจารณาคู่มือที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น มีประวัติหรือชื่อเสียงที่ดี ส่งมอบของที่มีคุณภาพครบถ้วนตรงเวลาและมีความรู้ความเชี่ยวชาญในสินค้าหรือบริการนั้น มีความพร้อมทั้งด้านเครื่องมือ อุปกรณ์และกำลังคน มีผลงานในอดีตที่ดีเป็นที่ยอมรับ รวมถึงมีบริการหลังการขายที่ดี
- จัดให้มีคณะกรรมการประมูลเพื่อให้บริษัทได้รับผลประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทจะพิจารณาร่วมกับราคากลางที่เหมาะสม
- การจัดซื้อจัดจ้างทุกครั้งต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจทุกครั้ง
- มีกระบวนการในการตรวจสอบและประเมินว่า สินค้าที่จัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนด



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 6), สมุทรปราการ | ประเทศไทย

- มีเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกผู้ค้าที่ชัดเจนและโปร่งใส
- มีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการ กับบริษัท

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งมีสัญญาเช่าแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโดยเป็นคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ที่ตกลงทำก่อสร้างให้กับบริษัท ฮาวิ ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (HAVI) ที่มีพื้นที่เช่าประมาณ 30,000 ตารางเมตร ที่คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จภายในไตรมาสแรกของปี 2563 และบริษัทได้ทำข้อตกลงก่อสร้างให้กับบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 75,000 ตารางเมตร ที่คาดว่าจะก่อสร้างเสร็จภายในไตรมาสที่สามของปี 2563 โดยทั้งสองโครงการก่อสร้างบนทำเลยุทธศาสตร์บางพลีที่ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 19

กลุ่มธุรกิจอื่นๆ

1) สายธุรกิจ “เทคโนโลยี”

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประเทศไทยเป็นตลาดที่มีศักยภาพและมีความต้องการใช้งานบริการศูนย์ข้อมูล (ดาต้าเซ็นเตอร์) ซึ่งถือเป็นหนึ่งในเทคโนโลยีสำคัญที่ใช้ขับเคลื่อนเศรษฐกิจในยุคดิจิทัล ควบคู่ไปกับบรรดобенด์ คลาวด์ บิ๊กดาต้า และอินเทอร์เน็ต ออฟ ธิงส์ ซึ่งเป็นกลุ่มเทคโนโลยีซึ่งมีระดับความก้าวหน้าของประเทศต่าง ๆ ในการเปลี่ยนผ่านไปสู่ยุคดิจิทัล สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของประเทศไทยที่มุ่งสู่ดิจิทัลทรานส์ฟอร์เมชันและนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งภาครัฐได้วางแผนการพัฒนาด้านดิจิทัลอย่างครอบคลุมตั้งแต่ปี 2560-2564 โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาขีดความสามารถทางด้านดิจิทัลในภาคส่วนต่าง ๆ และการวางยุทธศาสตร์การลงทุนด้านไอซีที ซึ่งจะกลายเป็นกลไกสร้างเสริมและเร่งอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจให้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้โครงสร้างพื้นฐานด้านบรอดแบนด์ของประเทศไทยจะมีศักยภาพในการแข่งขัน แต่ประเทศไทยยังต้องพัฒนาในแง่ของปัจจัยขับเคลื่อนทางเทคโนโลยีอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้งานบิ๊กดาต้า ซึ่งได้มาจากการจัดเก็บข้อมูลจำนวนมหาศาลจากแหล่งข้อมูลที่แตกต่างกัน พร้อมเข้าสู่กระบวนการวิเคราะห์ประมวลผลอย่างเป็นระบบและถูกต้อง และสามารถดึงข้อมูลที่มีประโยชน์มาใช้สนับสนุนการทำงานเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มได้จริง ถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการในการบริหารจัดการข้อมูลให้มีประสิทธิภาพจากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้การพัฒนาด้านนี้ขึ้นไป มีแนวโน้มมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการดาต้าเซ็นเตอร์มากขึ้น ซึ่งเป็นการวางโครงสร้าง

พื้นฐานด้านไอซีทีที่มีบทบาทสำคัญต่อความสำเร็จของอุตสาหกรรมยุค 4.0 เพื่อให้การเชื่อมโยงการสื่อสารสามารถบูรณาการข้อมูลแบบเรียลไทม์ และสร้างความโดดเด่นเหนือคู่แข่งทางธุรกิจได้ โดยในปี 2561 บริษัทได้รื้อตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ โดยประกาศความร่วมมือกับ “กลุ่มเอสทีเทเลมีเดีย โกลบอลดาต้าเซ็นเตอร์ (STT GDC)” ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ชั้นนำจากสิงคโปร์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีศักยภาพสูง พร้อมด้วยองค์ความรู้และประสบการณ์ในการให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ด้วยมาตรฐานระดับโลก เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในอนาคต

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์แบบ Co-location คือการบริการให้เช่าพื้นที่รับฝากเซิร์ฟเวอร์และอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ฮาร์ดแวร์เพื่อใช้เป็นศูนย์หลัก (Main Site) และศูนย์สำรอง (Back Up Site) แก่ผู้มาใช้บริการ เพื่อบริหารจัดการศูนย์ข้อมูลขององค์กร หรือเพื่อให้บริการศูนย์ข้อมูลแก่ลูกค้าภายนอกที่เป็นรายย่อย โดยมุ่งเน้นการให้บริการที่มีมาตรฐาน และมีความปลอดภัยในระดับสูง ซึ่งรวมถึงระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองที่ทำให้เซิร์ฟเวอร์ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อเนื่องตลอด 24 ชั่วโมง ระบบควบคุมความเย็นและความชื้นที่จะควบคุมอุณหภูมิให้เหมาะสมกับอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ เพื่อให้อุปกรณ์ได้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและยืดอายุการใช้งาน และระบบความปลอดภัยเพื่อปกป้องและดูแลความปลอดภัยของข้อมูลในระดับสูงสุด ทั้งนี้ การลงทุนพัฒนาด้านดาต้าเซ็นเตอร์ ต้องมีความเหมาะสมและสอดคล้องกันระหว่างทำเลที่ตั้งและระบบโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ พร้อมทั้งทีมผู้พัฒนาที่เชี่ยวชาญ และระบบรักษาความปลอดภัยของศูนย์ข้อมูลที่เข้มงวด ในปัจจุบัน ดาต้าเซ็นเตอร์จะต้องสามารถรองรับและตอบสนองความต้องการของลูกค้า เพิ่มขีดความสามารถในการขยายการให้บริการ และที่สำคัญคือมีระบบรักษาความปลอดภัยของข้อมูล เพื่อตอบสนองความต้องการที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ดาต้าเซ็นเตอร์ ถือว่ามีบทบาทและความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีทั้งหมดในปัจจุบัน นอกจากจะเป็นศูนย์การจัดเก็บและขับเคลื่อนการทำงานของข้อมูลแล้ว ดาต้าเซ็นเตอร์ยังมีส่วนสำคัญที่จะช่วยขับเคลื่อนเสถียรภาพและความมั่นคงขององค์กร โดยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ความล้ำหน้าของเทคโนโลยี ทำให้ดาต้าเซ็นเตอร์ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัยขึ้น โดยมีขนาดเล็กลง ประสิทธิภาพสูง และใช้งานได้จริง เพื่อรองรับความต้องการของตลาดในยุคดิจิทัล

นอกจากนี้ ทางบริษัทได้รับอนุมัติในส่วนสิทธิประโยชน์ส่งเสริมการลงทุน (BOI) จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ในวันที่ 20 กันยายน 2562 เพื่อประกอบกิจการเขตดาต้าเซ็นเตอร์ เพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเทคโนโลยีสารสนเทศตามมาตรการแห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน



การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

จากรายงานของ IDC Corporate USA คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจดิจิทัลประเทศไทยมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2562-2565 จะมีการใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับด้านไอทีและดิจิทัลประมาณ 72,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐ สะท้อนถึงแนวโน้มความต้องการใช้บริการคลาวด์ที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ผู้ประกอบการในปัจจุบันยังมองหาตลาดเซิร์ฟเวอร์ที่มีทั้งความปลอดภัยสูง มีความยืดหยุ่นและประหยัดพลังงาน ผลักดันให้ธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์และคลาวด์คอมพิวติ้งของประเทศไทยเติบโต สอดคล้องกับแนวโน้มความต้องการใช้ดาต้าเซ็นเตอร์ของโลกที่เพิ่มขึ้น ซึ่งคาดว่าภายในปี 2570 เศรษฐกิจดิจิทัลจะสร้างรายได้เกือบหนึ่งในสี่ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทย (GDP) และคาดว่าตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ของอาเซียนในปี 2567 จะมีมูลค่า 5.4 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือเติบโตขึ้นร้อยละ 16.1 จากปี 2560 ที่มีมูลค่าอยู่ที่ 1.9 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยเทคโนโลยีหลักที่องค์กรธุรกิจไทยให้ความสำคัญลงทุนคือ ซิเคียวริตี คลาวด์ และระบบเน็ตเวิร์ก ขณะที่เทคโนโลยีเกิดใหม่ที่มีอิทธิพลประกอบด้วย ค้าดอานาไลติกส์, ออโตเมชัน, อินเทอร์เน็ตออฟธิงส์ (ไอโอที), ปัญญาประดิษฐ์ (เอไอ), บล็อกเชน, เน็กซ์เจนเทลคอมมูนิเคชัน, เทคโนโลยีเสมือนจริง, ควอนตัมคอมพิวติ้ง, นาโนเทคโนโลยี และการพิมพ์ 3 มิติ

ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ในประเทศไทยมีผู้ให้บริการรายใหญ่หลายราย จากกลุ่มเทเลคอมและ ISP โอเปอเรเตอร์ ไม่ว่าจะเป็น บมจ. แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส (เอไอเอส) บมจ. อินเทอร์เน็ต คอมมิวนิเคชั่น (ILINK) บมจ. ซีเอส ล็อกซอินโฟ (CSL) บมจ. อินเทอร์เน็ตประเทศไทย (INET) บริษัท เอ็นทีทีคอมมิวนิเคชั่นส์ จำกัด (NTT) บริษัท ทีซีซี เทคโนโลยี จำกัด (TCC Tech) บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA) บริษัท

ทรูไอทีซี จำกัด บริษัท ยูไนเต็ อินฟอรมชั่น ไฮเวย์ จำกัด หรือจะเป็น ดาต้าเซ็นเตอร์ที่เกิดจากที่หลายบริษัทร่วมลงทุนเช่น บริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด (SUPERNAP) ทั้งนี้จากพฤติกรรมการใช้ดาต้าเซ็นเตอร์ที่เติบโตสูงในองค์กรภาครัฐก็จะสนับสนุนให้ผู้ให้บริการและโพรไวเดอร์เติบโตต่อเนื่อง โดยฐานลูกค้ากลุ่มไอซีทีหลัก ๆ ก็คือ ผู้ให้บริการคลาวด์เซอร์วิส อินเทอร์เน็ตมีเดีย สถาบันการเงิน โทรคมนาคม ภาครัฐ และกลุ่มผู้ให้บริการโซลูชันด้านระบบไอทีให้กับองค์กรต่าง ๆ ทั้งนี้โดยภาพรวม การที่มีผู้ให้บริการจำนวนมากในตลาดย่อมเป็นเรื่องที่ดีต่อผู้ใช้และอุตสาหกรรมในระยะยาว เนื่องจากจะเกิดการแข่งขันในด้านราคาและการบริการ รวมไปถึงด้านความรู้ความสามารถของบุคลากรในอุตสาหกรรม

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

บริษัทวางเป้าเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารจัดการดาต้าเซ็นเตอร์ที่ทันสมัยและรองรับความต้องการของลูกค้าได้สูงสุดในประเทศไทย โดยใช้เทคโนโลยีและความเชี่ยวชาญขั้นสูงจากกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้าเซ็นเตอร์ ซึ่งมีเสถียรภาพและความปลอดภัยได้มาตรฐานระดับสากล เพื่อรองรับความต้องการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทวางระบบการบริหารจัดการที่ทันสมัยได้มาตรฐาน มีพันธมิตรมีอาชีวะดูแลพัฒนาระบบและโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการใส่ใจกับการประหยัดพลังงาน เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจต่อคุณภาพการให้บริการ ทั้งนี้บริษัทมีแนวทางการทำการตลาดล่วงหน้ากับพันธมิตรเพื่อเจาะลูกค้ารายใหญ่ทั้งในและต่างประเทศให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งลูกค้าที่มองหาดาต้าเซ็นเตอร์สเกลนี้คือกลุ่มที่มีฐานข้อมูลจำนวนมาก ใช้คลาวด์คอมพิวติ้ง เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล กลุ่มธุรกิจมีเดีย และสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ ถือเป็นธุรกิจที่น่าจับตามอง จากแนวโน้มองค์กรหลายแห่งที่ทรานส์ฟอร์มเริ่มแตกธุรกิจใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีขับเคลื่อนหันมาให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบประมวลผล และบริหารจัดการข้อมูลผ่านศูนย์ข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะองค์กรที่มุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่ต้องใช้เทคโนโลยีดิจิทัลขั้นสูงตามนโยบายของรัฐบาล

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

สำหรับการทำธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ของบริษัทร่วมทุนภายใต้กลุ่มบริษัทได้วางมาตรฐานรองรับการปฏิบัติการในระดับสูงสุด ที่มีเสถียรภาพในการเก็บรักษาข้อมูล และอุปกรณ์เซิร์ฟเวอร์ต่าง ๆ ภายใต้การตรวจสอบสถานะแวดล้อมที่ปลอดภัย มีความยืดหยุ่นสูง สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดตามมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรม

จากความร่วมมือในการร่วมทุนระหว่าง บริษัทและกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนจึงมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถด้านการพัฒนาโครงการศูนย์ข้อมูล รวมถึงแหล่งเงินทุน

และผู้ที่มีส่วนร่วมในการพัฒนาทั้งหมด สำหรับการสร้างอาคารคาเฟ่ เซ็นเตอร์นั้น การติดตั้งโครงข่ายใยแก้วนำแสง ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบพลังงานสำรอง ถือเป็นโครงสร้างพื้นฐานหลักในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทวางแผนการลงทุนสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความยืดหยุ่น เพื่อให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงเวิร์กโฟลด์ที่รวดเร็ว โดยโครงการดังกล่าวสามารถรองรับการให้บริการเอสเอ็มอี จนถึงองค์กรขนาดใหญ่ในการจัดการทรัพยากรได้สะดวก ซึ่งช่วยเพิ่มขีดความสามารถแข่งขันขององค์กรในการประมวลผล และเป็นการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้ในประเทศและต่างประเทศที่สนใจการใช้บริการพื้นที่จัดเก็บข้อมูล ที่อำนวยความสะดวกในการสื่อสารเข้าถึงเจ้าหน้าที่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการข้อมูล และสามารถตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายได้ครบวงจร

สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ในเดือนกันยายน 2562 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้พิจารณาอนุมัติในบริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการส่งเสริมในประเภท 7.9.2.3 กิจกรรมนิคมหรือเขต Data Center โดยได้รับสิทธิประโยชน์ ดังนี้

- ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการกับคู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภ่นี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร
- ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
- ได้รับอนุญาตให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ
- ได้รับอนุญาตให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่มีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้
- ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ให้ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

งานระหว่างการพัฒนา

สำหรับโครงการพัฒนาคาเฟ่เซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนได้ประมาณการงบประมาณลงทุนกว่า 7.3 พันล้านบาท บนพื้นที่ยุทธศาสตร์ขนาด 16 ไร่ ในกรุงเทพฯ คาดว่าจะสามารถเริ่มเปิดให้บริการได้ในปี 2564 โดยมีแผนทยอยเปิดให้บริการเป็นเฟส ด้วยการวางระบบโครงสร้างพื้นฐานของคาเฟ่เซ็นเตอร์ที่ดี โครงการจึงสามารถขยายกำลังการให้บริการได้ตามความต้องการของตลาดที่เติบโตอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน และในอนาคตคาดว่าจะมีการวางแผนลงทุนคาเฟ่เซ็นเตอร์แห่งใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับความต้องการของตลาดอีกด้วย

2) สายธุรกิจ “สมาร์ตโซลูชัน”

สำหรับสายงานสมาร์ตโซลูชัน เป็นการลงทุนในธุรกิจแนวใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีในการเชื่อมโยงและผสมผสานบริการที่หลากหลาย ผ่านการพัฒนา ร่วมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มจากการแบ่งปันทรัพยากร ความรู้ความเชี่ยวชาญ เทคโนโลยี และฐานลูกค้าร่วมกัน โดยสมาร์ตโซลูชันจะเป็นพื้นฐานสำคัญของทุกกลุ่มธุรกิจบนแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานของกลุ่มบริษัท เพราะทำหน้าที่เป็น Enabler ช่วยยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันเพื่อก้าวสู่ยุคดิจิทัลภายใต้โครงสร้างเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 4.0 ได้อย่างเต็มศักยภาพ

2.1) บริการในส่วนเคอร์เวอร์กิงสเปซ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้เล็งเห็นการขายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน มีฟังก์ชันและองค์ประกอบที่เป็นเทคโนโลยีทันสมัยรองรับไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคยุคใหม่



มีแนวโน้มในการเติบโตที่ดี บริษัทจึงวางแผนต่อยอดและพัฒนาโซลูชันให้เกิดประโยชน์ผ่านเทคโนโลยีดิจิทัลโดยรุกตลาดเข้าจับมือร่วมทุนกับ “จัสโค” (JustCo) ผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญเรื่องการวิเคราะห์ข้อมูลเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับสถานที่ทำงาน และการบริหารจัดการกลุ่มลูกค้าสมาชิก พร้อมฐานลูกค้าที่กว้างขวางในระดับภูมิภาค

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจโคเวิร์คกิ้งสเปซ หรือ การเปิดให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วม ถือเป็นการต่อยอดจากการทำเซอร์วิสออฟฟิศแบบดั้งเดิมซึ่งเป็นธุรกิจที่จับกลุ่มลูกค้ารายเล็ก โดยมีข้อแตกต่างคือการให้ความสำคัญกับฟังก์ชัน และเทคโนโลยีในการออกแบบด้วยดีไซน์ที่ยืดหยุ่นคล่องตัว พร้อมจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รองรับขนาดองค์กรที่หลากหลาย ทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซ ไม่ต้องเช่าแบบกันห้องก็ได้ สามารถเลือกเช่าแบบ “Hot Desk” ซึ่งเป็นโต๊ะทำงานกลางที่ใครก็สามารถมาใช้ได้ ซึ่งเหมาะสำหรับหน่วยงานที่ไม่ได้เข้าใช้สถานที่ตลอดเวลาทำให้สามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือหากกรณีมีนัดประชุมก็สามารถเช่าเป็นห้องได้ อีกทั้งจุดเด่นของโคเวิร์คกิ้งสเปซคือ แนวคิดการสร้างสมดุลการทำงานกับการพักผ่อน ทำให้มีการจัดวางส่วนกลางที่รองรับการทำงานของคนรุ่นใหม่ด้วยรีครีเอชันเซอร์วิส มุมกาแฟ การตกแต่งดีไซน์ให้มีความทันสมัยรูปแบบเดิมของออฟฟิศทั่วไปอย่างชัดเจน โดยสร้างสภาพแวดล้อมที่เก๋ฮิปเสริมสร้างคอมมูนิตี้ที่สมาชิกสามารถมาพูดคุยสร้างปฏิสัมพันธ์ สร้างเน็ตเวิร์กกันใหม่ ๆ เชื่อมโยงธุรกิจทุกรูปแบบเข้าด้วยกัน จัดกิจกรรมสัมมนาเวิร์คช็อป แลกเปลี่ยนวิธีการทำงานและแนวความคิดเพื่อมองหาโอกาสต่อยอดธุรกิจให้ก้าวไกลไปกว่าเดิม พร้อมกับมีเครือข่ายหลายสาขาหลายทำเลเพื่อดึงดูดผู้เช่าด้วยอุปสรรคสามารถนั่งทำงานได้หลายที่ซึ่งถือเป็นความได้เปรียบที่เหนือกว่าการเช่าเซอร์วิสออฟฟิศแบบเดิม



สำหรับความร่วมมือทางธุรกิจกับจัสโคนั้น ปัจจุบัน บริษัทได้เปิดให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซสาขาแรกในกรุงเทพฯ เป็นทางการที่อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ โดยมีพื้นที่ให้บริการสองชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 3,200 ตารางเมตร และสาขาที่สองที่ตึกแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออลซีซั่นสเพลส บนพื้นที่ให้บริการขนาด 3,636 ตารางเมตร รวมถึงสาขาล่าสุดที่เปิดใหม่คือ สาขาที่ตึกสามย่าน มิตรทาวน์ โดยมีพื้นที่ให้บริการหกชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 11,812 ตารางเมตร

สิทธิและประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

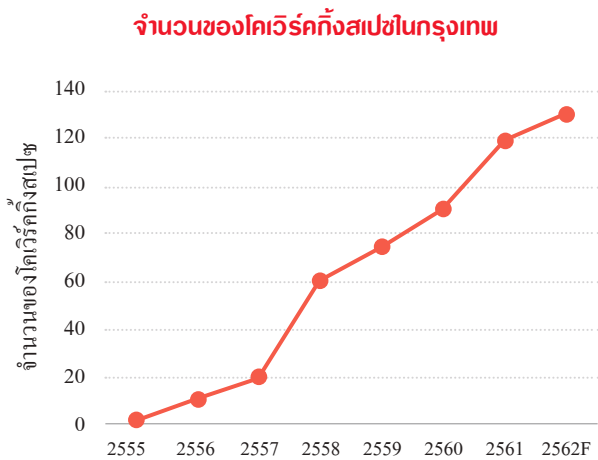
ในเดือนกรกฎาคม 2562 คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้พิจารณาอนุมัติในบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการส่งเสริมในประเภท 7.9.2.6 กิจการ CO-WORKING SPACE โดยได้รับสิทธิประโยชน์ ดังนี้

1. ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการกับคู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร
2. ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
3. ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ
4. ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักร เป็นเงินตราต่างประเทศได้

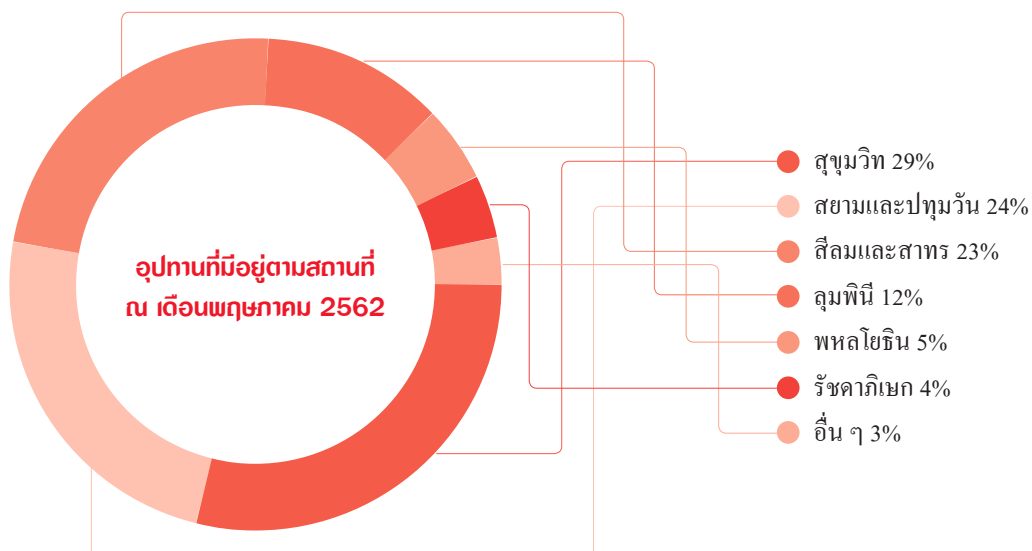
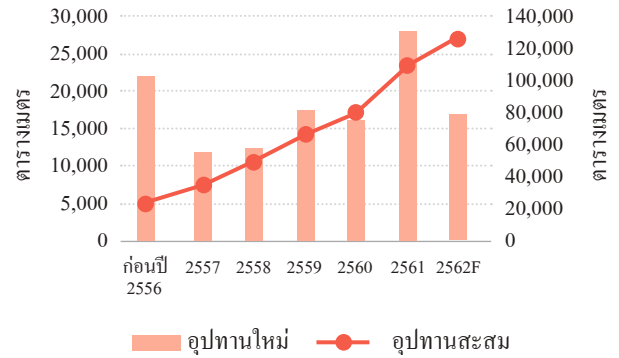
การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

จากแนวโน้มคนทำงานในกลุ่มฟรีแลนซ์หรือทำงานอิสระที่มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง กลุ่มธุรกิจสตาร์ทอัพ ที่ต้องการมูมคิดสร้างสรรค์งาน รวมถึงกลุ่มวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (เอสเอ็มอี) และองค์กรธุรกิจขนาดใหญ่หลายแห่งที่หันมาให้ความสนใจกับโคเวิร์คกิ้งสเปซ เพื่อสร้างพลังให้พนักงาน ด้วยบรรยากาศการทำงานที่สร้างสรรค์และร่วมมือกันมากขึ้น อีกทั้งยังสามารถลดค่าใช้จ่ายทางด้านอาคารสำนักงานจากการใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ส่งผลให้ภาพรวมการแข่งขันระหว่างผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซจะทวีความเข้มข้น จากการที่มีการเปิดพื้นที่บริการมากขึ้นและขยายพื้นที่ให้เช่าให้มีขนาดใหญ่ขึ้น พร้อมขยายธุรกิจเข้าไปในพื้นที่ที่เป็นทำเลทองและย่านไลฟ์สไตล์ที่โดดเด่นมากขึ้น



อุปทานสะสม และอุปทานในอนาคต ณ เดือนพฤษภาคม 2562



*F=ค่าประมาณการ

ที่มา : งานวิจัย, Colliers International Thailand

Colliers International Group Inc รายงานว่าธุรกิจโคเวิร์คกิ้งสเปซเติบโตขึ้นมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยเป็นธุรกิจให้บริการสำนักงานประกอบการเชื่อมต่อ Wi-Fi ที่มีประสิทธิภาพสูงที่เข้ามาในประเทศไทยครั้งแรกในปี 2555 จนกระทั่ง ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวนโคเวิร์คกิ้งสเปซทั้งสิ้น 120 แห่ง หรือเติบโตเฉลี่ยประมาณร้อยละ 25 ต่อปี โดยพื้นที่โคเวิร์คกิ้งสเปซเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในปี 2561 หรือ 28,151 ตารางเมตรเฉพาะในบริเวณกรุงเทพฯ และพื้นที่สะสมในไตรมาสแรกของปี 2562 รวมประมาณ 113,280 ตารางเมตร ซึ่งคาดว่าจะมีพื้นที่โคเวิร์คกิ้งสเปซสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้นในปี 2562 ประมาณ 17,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ โคเวิร์คกิ้งสเปซประมาณ 90% อยู่บริเวณแนวรถไฟฟ้า ซึ่งโคเวิร์คกิ้งสเปซบริเวณสุขุมวิทเป็นสัดส่วนสูงที่สุดที่ร้อยละ 29 และประมาณร้อยละ 88 อยู่ในตึกออฟฟิศเกรดเอ

ในส่วนของความต้องการเช่าเพิ่มสูงขึ้นจากกลุ่มสตาร์ทอัพที่เติบโตขึ้นในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมาณการสร้างพื้นที่โคเวิร์คกิ้งสเปซใหม่ ๆ ลดลง เนื่องจากราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ค่าเช่าเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปี 2561 แม้ว่าอาจจะน้อยกว่าในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยพื้นที่ส่วนใหญ่ที่สามารถขึ้นค่าเช่า ได้แก่ สุขุมวิท, สยาม, ปทุมวัน, สีลมและสาทร ปัจจุบันมีผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซหลายรายในตลาด อาทิ โกลว์ฟิช (GlowFish) เดอะไฮฟ์ (The Hive) ฮับบ้า (Hubba) สเปซ (Spaces) เดอะเกรทรูม (The Great Room) รีจิส (Regus)

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากกระแสวัฒนธรรมแห่งการแบ่งปันภายใต้เทรนด์ใหม่ Sharing Economy เป็นที่นิยมอย่างแพร่หลาย ส่งผลให้เกิดความเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาสินค้าและบริการในหลากหลายอุตสาหกรรมในปัจจุบัน บริษัทเชื่อว่ากลยุทธ์การลงทุนในโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น สอดคล้องกับเมกะเทรนด์ที่สามารถสร้างโอกาสในการเติบโตและต่อยอดธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัทได้เป็นอย่างดี ด้วยการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ให้กลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ นักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจและองค์กรธุรกิจทุกขนาดในประเทศไทยได้สัมผัสบรรยากาศการทำงานแบบใช้พื้นที่ร่วมกัน บนแนวคิดการออกแบบให้ชีวิตและการทำงานให้ไปด้วยกันมากขึ้น โดยแบ่งความสนุกสนาน มีชีวิตชีวา มีปฏิสัมพันธ์กัน และกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ โดยบริษัทวางแผนเชิงรุกในการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องในพื้นที่โพรมิโเลชั่น เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำการให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซในประเทศไทยและอาเซียน

ทั้งนี้ ความร่วมมือกับจัสโคนั้น ถือเป็นการเพิ่มเติมแพลตฟอร์มการให้บริการออฟฟิศแบบทันสมัยครบวงจร สำหรับลูกค้าปัจจุบันในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม อีกทั้งยังถือเป็นอีกก้าวหนึ่งที่สำคัญในการต่อยอดธุรกิจของบริษัท เพื่อมุ่งไปสู่แนวทางการยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-Centric) ในการวางระบบบริหารจัดการที่ตอบสนอง เข้าถึงและเสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า ผ่านการใช้เทคโนโลยีด้านการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก การพัฒนาแอปพลิเคชัน และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่สนับสนุนการทำงานและตอบโต้กับผู้ประกอบการ เพื่อเสริมสร้างเครือข่ายทางธุรกิจให้กว้างขวางขึ้น

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โคเวิร์คกิ้งสเปซจัดเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง ต้องมีเครือข่ายหลายสาขามหาศาลที่เป็นโพรมิโเลชั่นเดินทางสะดวกเข้าถึงง่าย สำหรับสถานที่ในการพัฒนาแต่ละสาขานั้นมีทั้งขนาดเล็กกลาง 1,000-3,000 ตารางเมตร และขนาดใหญ่ตั้งแต่ 3,000-8,000 ตารางเมตร ทุก ๆ สิ่งที่ใช้ในออฟฟิศจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดี มีทีมงานซัพพอร์ตอยู่เบื้องหลังทั้งการแก้ปัญหา การบำรุงรักษา การอัปเดตแอปพลิเคชัน และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องวางแผนวางแนวทางการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ดี สำหรับรูปแบบการหารายได้ของโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น มาจากการเพิ่มจำนวนสมาชิกทั้งในกลุ่มลูกค้าองค์กร และกลุ่มลูกค้ารายย่อยทั่วไป ด้วยแพ็คเกจที่ยืดหยุ่นตามความต้องการใช้งานทั้งในส่วนสตูดิโอ หรือพื้นที่ Hot Desk พร้อมห้องประชุม พื้นที่จัดอีเวนต์ คาเฟ่ และมุมสนทนาการโดยสมาชิกมีความยืดหยุ่นสามารถทำสัญญาเช่ารายเดือน หรือสัญญาเช่าระยะยาว 1-3 ปี

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 สาขาโครงการสามย่านมิตรทาวน์ บนพื้นที่จำนวน 6 ชั้น รวมประมาณ 11,812 ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นสาขาที่ใหญ่ที่สุดในไทย กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง มีกำหนดเปิดบริการภายในปลายปี 2562

2.2) บริการในส่วนออฟโตเมชันและโรบอติกส์

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

สำหรับสายงานออฟโตเมชันและโรบอติกส์ เป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มตอบโต้กับผู้ประกอบการในยุคอุตสาหกรรม 4.0 ที่มีความต้องการใช้งานสมาร์ทแฟคทอรี และสมาร์ทโลจิสติกส์เพื่อเสริมประสิทธิภาพ และขยายขีดความสามารถในการให้บริการลูกค้า โดยใช้เทคโนโลยีอัจฉริยะและนวัตกรรมสมัยใหม่ในส่วนออฟโตเมชันและโรบอติกส์ เช่น ระบบการขนถ่ายวัสดุ รถโฟล์คลิฟท์อัตโนมัติ รถลำเลียงสินค้าอัตโนมัติ หุ่นยนต์ และ หุ่นยนต์ที่ทำงานร่วมกับมนุษย์ (Collaborative robots) ที่ได้รับการพิสูจน์และใช้งานในวงกว้างหลากหลายอุตสาหกรรมทั่วโลก รวมถึงตลาดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการเติบโตสูง และถือเป็นหนึ่งในคลัสเตอร์ที่ได้รับการส่งเสริมจากนโยบายไทยแลนด์ 4.0 โดยภาพรวมโรบอติกส์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยเริ่มขยายตัวมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา จากความคิดริเริ่มของรัฐบาลที่จะขับเคลื่อนการใช้ออฟโตเมชันและโรบอติกส์ ความก้าวหน้าของเทคโนโลยีที่พัฒนาอย่างรวดเร็ว ร่วมกับราคาของหุ่นยนต์และออฟโตเมชันที่เริ่มปรับลดลง การเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ในกลุ่ม E-Commerce และการพัฒนาคลังสินค้าที่ทันสมัยเพื่อรองรับซัพพลายเชนยุคใหม่ ส่วนเป็นปัจจัยบวกที่จะสนับสนุนให้ระบบนิเวศของอุตสาหกรรมนี้เติบโตต่อไปได้ ส่งผลให้บริษัทได้เข้าจับมือร่วมทุนกับ “พีบีเอ” PBA International Pte. Ltd. ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรก่อตั้งและมีสำนักงานใหญ่ในประเทศสิงคโปร์ด้วยความเชี่ยวชาญระดับสูงในออฟโตเมชันเพื่อการอุตสาหกรรมมากกว่า 30 ปี โดยร่วมกันจัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า



ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจอัตโนมัติและโรบอติกส์ ถือเป็นการให้บริการแก่ลูกค้าที่มีความต้องการเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานเพื่อการอุตสาหกรรม เช่น การป้อนวัตถุดิบ การผลิต การสุ่มตรวจ การจัดเรียง การบรรจุ รวมถึงการขนส่ง ด้วยเทคโนโลยีที่ก้าวหน้าและศักยภาพของหุ่นยนต์ที่สามารถทำงานซ้ำซ้อนได้มากขึ้น บวกกับต้นทุนการผลิตหุ่นยนต์ที่ถูกลงทำให้หุ่นยนต์จะเข้ามาทดแทนแรงงานคน ซึ่งในปัจจุบันหลายประเทศรวมถึงประเทศไทย ประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานเพราะโครงสร้างประชากรเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ถือเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการทดแทนแรงงานด้วยแรงงานหุ่นยนต์ในภาคอุตสาหกรรมหลัก เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมยานยนต์ ยิ่งไปกว่านั้น ในบางอุตสาหกรรมที่หุ่นยนต์ไม่สามารถทดแทนแรงงานคนได้ ก็ยังคงมีแนวโน้มที่จะปรับใช้หุ่นยนต์เพื่อช่วยเสริมความสามารถหรือลดภาระงานของคนให้น้อยลง เช่น การยกของหนัก หรือการจัดส่งของขนาดใหญ่

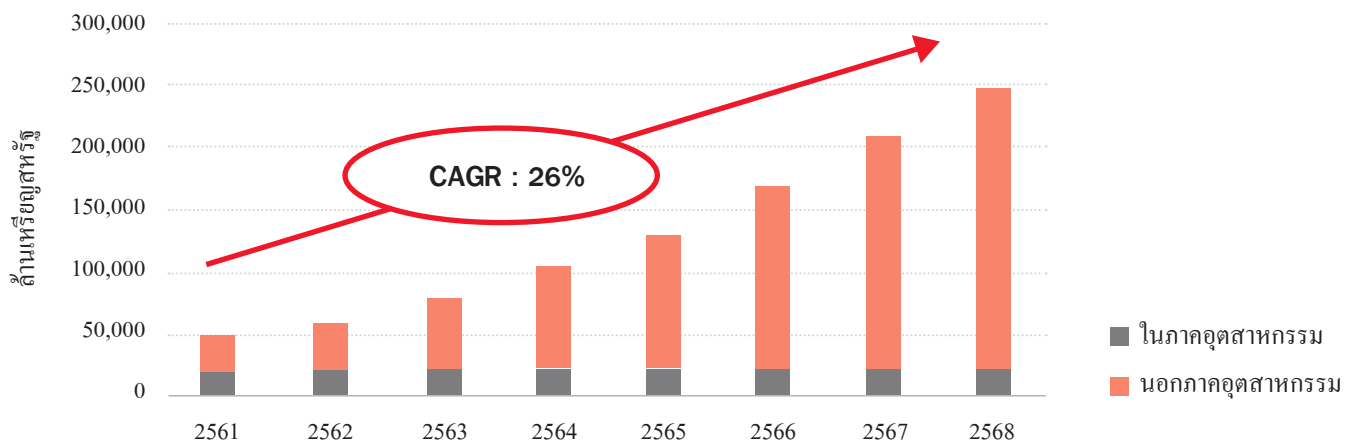
ปัจจุบัน ทางบริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ระหว่างการดำเนินการขอรับสิทธิประโยชน์ส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เพื่อประกอบกิจการพัฒนาซอฟต์แวร์ ตามมาตราแห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ตามรายงานของ Tractica ได้รายงานสถานการณ์โรบอติกส์ทั่วโลก ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการขยายตัวออกนอกภาคอุตสาหกรรม ทั้งในส่วนหุ่นยนต์ในบ้าน อากาศยานไร้คนขับ รถยนต์อัตโนมัติ และหุ่นยนต์บริการลูกค้า ซึ่งเผชิญความท้าทายต่าง ๆ สืบเนื่องจากการประเมินค่าใช้จ่ายด้านฮาร์ดแวร์และการผลิตต่ำเกินไป ความมั่นใจในระบบ AI หรือความสามารถของเทคโนโลยีมากขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายต่อเนื่องที่เกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม ทาง Tractica ยังคงประมาณการเติบโตรายได้ของโรบอติกส์ทั้งส่วนในและนอกภาคอุตสาหกรรมจะสูงถึง 248.5 พันล้านเหรียญสหรัฐในปี 2568 จาก 48.9 พันล้านเหรียญสหรัฐ ในปี 2561

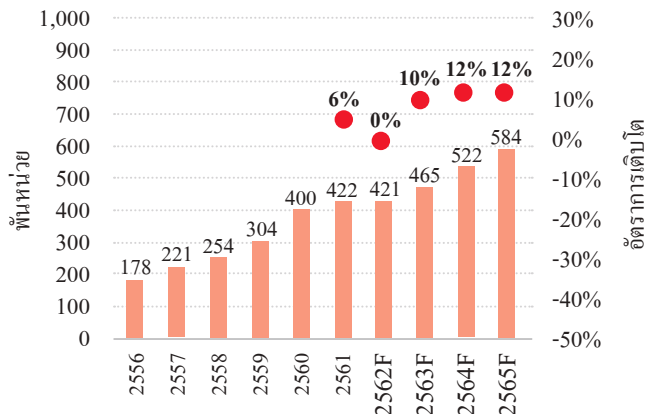
รายได้ของโรบอติกส์ทั้งส่วนในและนอกภาคอุตสาหกรรม



ที่มา : รายงานของ Tractica

อัตโนมัติและโรบอติกส์เพื่อการอุตสาหกรรมส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงในกระบวนการผลิตอย่างมากในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา โดยระบบอัตโนมัติสามารถช่วยลดค่าใช้จ่ายในการลงทุน และเปลี่ยนแปลงวิธีการผลิตให้ทันสมัยมากขึ้น รวมทั้งโรงงานอุตสาหกรรมเริ่มใช้เทคโนโลยีประเภทหุ่นยนต์อย่างแพร่หลายมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่ง International of Federation of Robotics ได้คาดการณ์การเติบโตของอุปทานของหุ่นยนต์เพื่อการอุตสาหกรรมทั่วโลกอาจสูงถึง 584,000 หน่วยในปี 2565

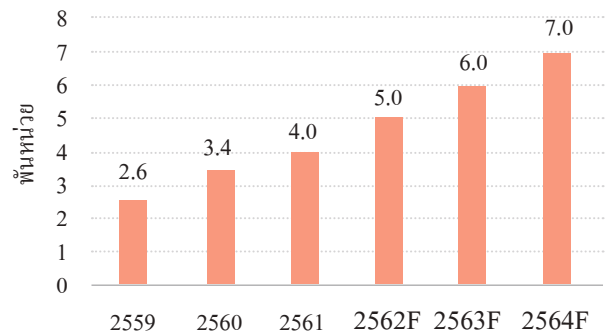
อุปทานของหุ่นยนต์เพื่อการอุตสาหกรรมทั่วโลกโดยประมาณ



F = ค่าประมาณการ

ที่มา : World Robotics 2019 ณ วันที่ 18 กันยายน 2562 และ รายงาน THAILAND'S AUTOMATION & ROBOTICS ของ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ปริมาณการติดตั้งหุ่นยนต์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทย



การติดตั้งหุ่นยนต์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยในปี 2561 มีปริมาณสูงที่สุดเป็นอันดับที่ 2 ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และเป็นอันดับที่ 14 ของโลก และคาดว่าจะมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปัจจัยสำคัญคือการส่งเสริมของภาครัฐ ซึ่งอุตสาหกรรมหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติถือเป็นอุตสาหกรรมอนาคต (New S-Curve) หนึ่งในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่รัฐบาลต้องการผลักดันให้เป็นกลไกการขับเคลื่อนเศรษฐกิจยุคใหม่ (New Engine of Growth) และมีบทบาทสำคัญในการช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการผลิตในภาคอุตสาหกรรมและธุรกิจบริการของประเทศ ในปี 2561 มีปริมาณการติดตั้งหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติให้กับภาคอุตสาหกรรม ประมาณ 4,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับปี 2560 และคาดว่าจะในปี 2562 จะเพิ่มขึ้นเป็น 5,000 หน่วย โดยมีประมาณการว่าปี 2562-2564 หรือในอีก 3 ปีข้างหน้า อุตสาหกรรมหุ่นยนต์ในประเทศไทยจะขยายตัวร้อยละ 21 โดยปัจจัยขับเคลื่อนที่สำคัญคือ การสร้างห่วงโซ่อุปทาน (Supply chain) สำหรับอัตโนมัติและโรบอติกส์ทั้งระบบตั้งแต่การผลิตชิ้นส่วนและอะไหล่ ผู้ผลิตและพัฒนาซอฟต์แวร์ การออกแบบหุ่นยนต์ และงานรวมระบบและเทคโนโลยี ขณะเดียวกัน การเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างประชากรที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุจะเป็นปัจจัยเร่งการพัฒนาของอุตสาหกรรมนี้ โดยคาดว่าจะในปี 2573 จะมีแรงงานในภาคอุตสาหกรรมที่จะถูกแทนที่ด้วยระบบอัตโนมัติและโรบอติกส์ จำนวน 650,000 คน หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของแรงงานทั้งหมด ปัจจุบันภาคการศึกษา มีการเสริมสร้างหลักสูตรในมหาวิทยาลัยที่ศึกษาระบบอัตโนมัติและโรบอติกส์โดยเฉพาะ รวมถึงส่งเสริมการแข่งขันระดับนานาชาติ เพื่อผลิตผู้มีความรู้ความสามารถและมีทักษะเพื่อตอบสนองความต้องการแรงงานในอนาคต

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

บริษัทวางเป้าหมายเป็นผู้นำในการให้บริการอัตโนมัติและโรบอติกส์ มุ่งเน้นการตอบโต้ภัยสังคมโซเชียล เพื่อช่วยยกระดับโมเดลธุรกิจของลูกค้าให้สอดคล้องกับทิศทางตลาดในยุคดิจิทัล พร้อมรองรับความต้องการของภาคอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท โดยมีลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มอุตสาหกรรมเพื่อการอุตสาหกรรม กลุ่มอุตสาหกรรมเพื่อการพาณิชย์ กลุ่มอุตสาหกรรมยา กลุ่มอีคอมเมิร์ซ และกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม ผ่านการให้บริการภายใต้ระบบนิเวศทางเทคโนโลยีที่แข็งแกร่ง โดยใช้องค์ความรู้และประสบการณ์ของกลุ่มพีบีเอ ในการให้คำแนะนำ การปรับใช้และบริการหลังการปรับใช้ ในโครงการตามลักษณะเฉพาะของลูกค้าแต่ละประเภท ซึ่งได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีจากกลุ่มบริษัทในเครือที่มีฐานลูกค้าให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กลุ่มบริษัทพีบีเอ มีการดำเนินธุรกิจภายใต้อุตสาหกรรมนี้มากกว่า 30 ปี โดยมีสาขาในภูมิภาคเอเชีย ประกอบด้วยประเทศสิงคโปร์ มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ จีน เกาหลี ไทย อินเดีย และญี่ปุ่น รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการให้บริการระบบอัตโนมัติและโรบอติกส์ในอุตสาหกรรมต่างๆ โดยธุรกิจในประเทศไทยยังอยู่ในระยะเริ่มต้นในการศึกษาและวางแผนการตลาด เพื่อเสริมสร้างความเข้าใจในกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อันจะนำไปสู่ผลิตภัณฑ์และบริการ ที่สามารถช่วยส่งเสริมการทำงานของลูกค้ายให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพิ่มขึ้น

งานระหว่างการพัฒนา

ไม่มี

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

กลุ่ม GOLD ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีจำนวน 60 โครงการ แบ่งเป็นมูลค่าโครงการ มูลค่าขาย และรายได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า
โกสเด้น ทาวน์	33	11,317	33,253	6,910	20,398	5,864	17,576	4,407	12,855
โกสเด้น ซิตี้	2	286	1,546	116	529	12	68	170	1,017
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	35	11,603	34,799	7,026	20,927	5,876	17,644	4,577	13,873
โกสเด้น นีโอ	9	1,602	9,651	949	5,921	835	5,036	653	3,730
โกสเด้น เพรสทีจ	2	243	2,247	224	2,045	223	2,032	19	202
แกรนด์โอ	3	449	4,922	177	1,670	162	1,534	272	3,253
เดอะ แกรนด์	9	1,205	17,086	774	8,086	761	7,957	431	9,000
ทู แกรนด์ โมนาโค	1	77	2,099	38	1,100	32	959	39	1,000
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด	24	3,576	36,006	2,162	18,821	2,013	17,518	1,414	17,185
โกสเด้น บิส	1	33	185	24	139	24	139	9	46
ยอดรวม โครงการอาคารพาณิชย์	1	33	185	24	139	24	139	9	46
ยอดรวมทั้งหมด	60	15,212	70,991	9,212	39,887	7,913	35,302	6,000	31,104

แผนการดำเนินงานโครงการที่อยู่อาศัยของกลุ่ม GOLD ในปี 2562

ในปี 2562 กลุ่ม GOLD มีแผนการดำเนินงานการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 20 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 21,308 ล้านบาท ซึ่งแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

โครงการทาวน์โฮม	จำนวน	14	โครงการ
โครงการบ้านแฝด	จำนวน	4	โครงการ
โครงการบ้านเดี่ยว	จำนวน	2	โครงการ

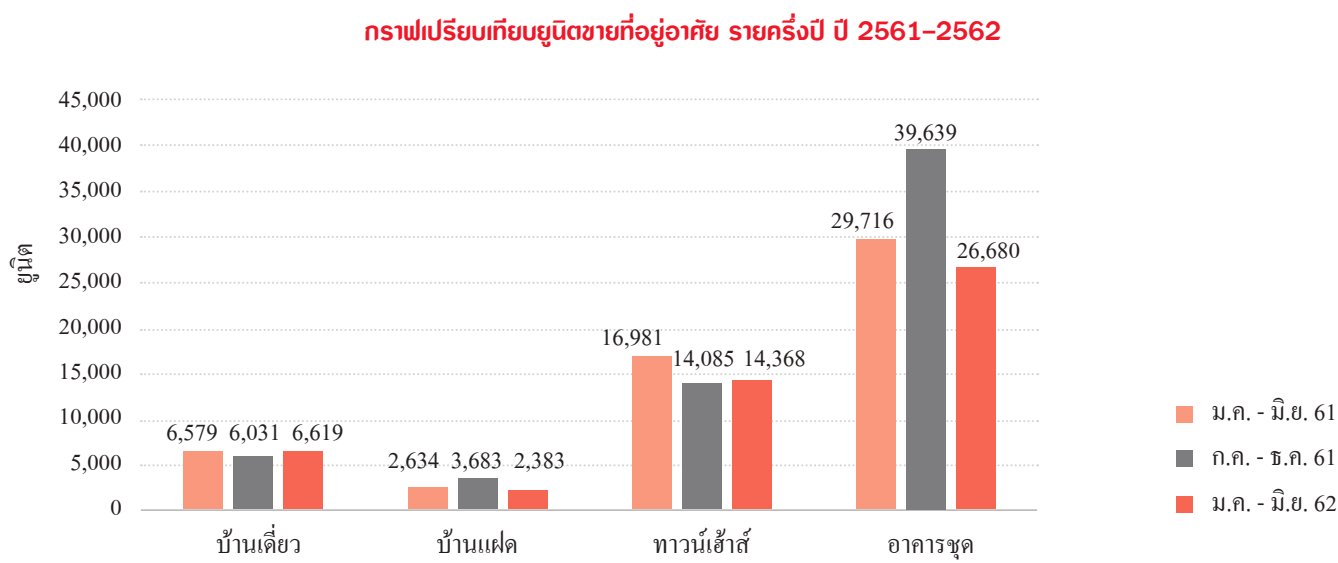
การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

สถานะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เมื่อดูจากตัวเลขจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ครึ่งปีแรกของปี 2562 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเติบโตขึ้นจากเดิม 6,074 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 10.70 โดยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บ้านเดี่ยว มียอดขายครึ่งปีแรก 2562 = 6,619 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.61 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด มียอดขายครึ่งปีแรก 2562 = 2,383 หน่วย ลดลงร้อยละ 9.53 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์เฮ้าส์ มียอดขายครึ่งปีแรก 2562 = 14,368 หน่วย ลดลงร้อยละ 15.39 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อาคารชุด มียอดขายครึ่งปีแรก 2562 = 29,680 หน่วย ลดลงร้อยละ 10.22 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อื่น ๆ มียอดขายครึ่งปีแรก 2562 = 605 หน่วย ลดลงร้อยละ 28.32 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า

โดยสถิติจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้รายหกเดือน ในช่วงปี 2561 - ครึ่งปีแรก 2562 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

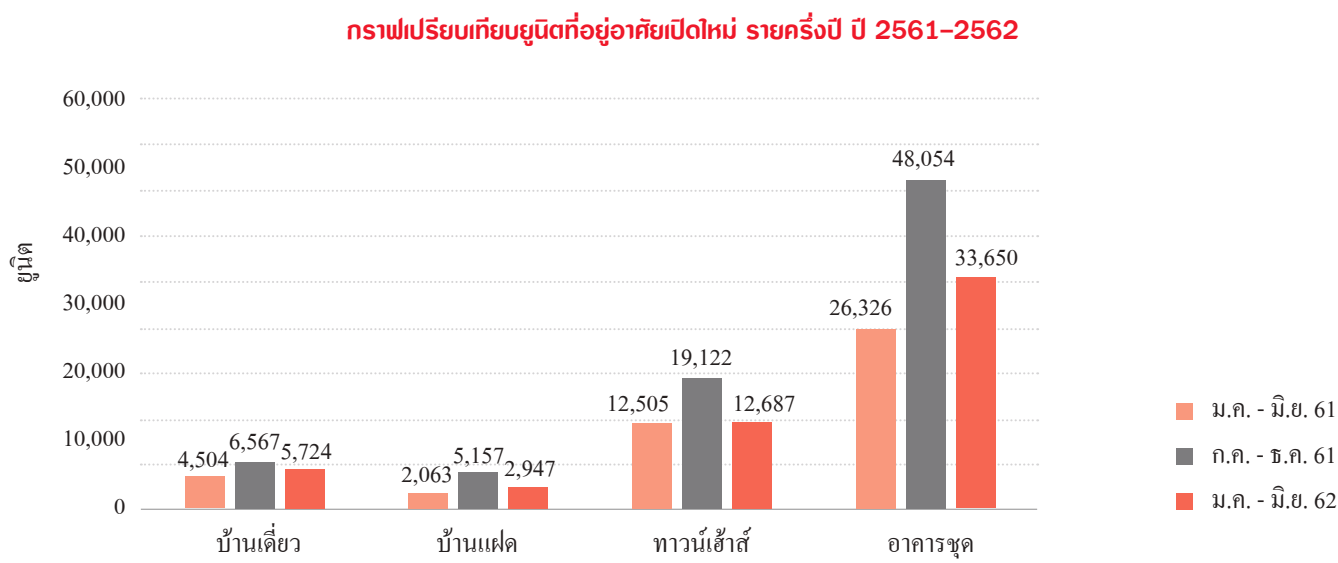


ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

หากพิจารณาการเติบโตของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จะพบว่า ในช่วงครึ่งปีแรก 2562 มีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จำนวนทั้งสิ้น 45,870 หน่วย ลดลงร้อยละ 15 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้าครึ่งปีแรก 2561 โดยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

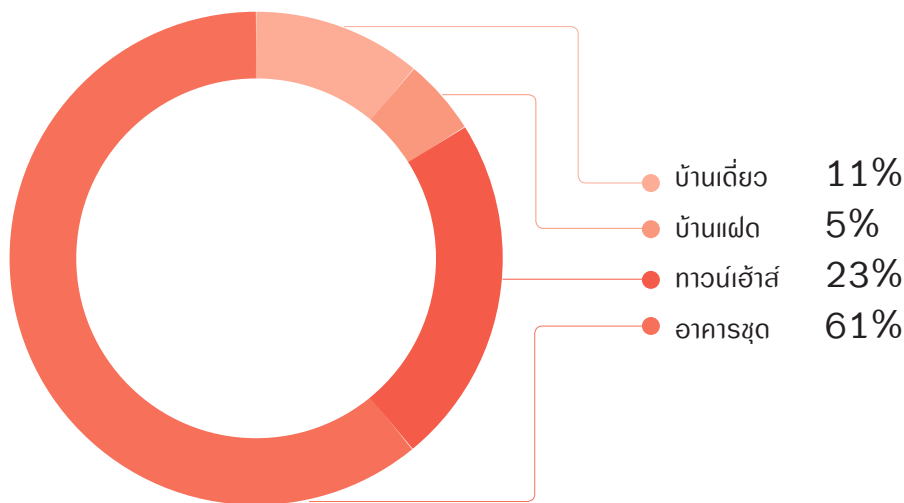
- บ้านเดี่ยว มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2562 = 5,724 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.09 เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2562 = 2,947 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.48 เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวในปีก่อนหน้า
- ทาวน์เฮ้าส์ มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2562 = 12,687 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.73 เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวในปีก่อนหน้า
- อาคารชุด มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2562 = 33,650 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.82 เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวในปีก่อนหน้า
- อื่น ๆ มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2562 = 489 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.08 เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวในปีก่อนหน้า

โดยสถิติจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รายหกเดือน ในช่วงปี 2561 - ครึ่งปีแรก 2562 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs (AREA)

หากเทียบสัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในครึ่งปีแรก 2562 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนการเปิดขายคอนโดมิเนียมยังคงเป็นอันดับสูงสุดในตลาด รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ



ที่มา : Agency for Real Estate Affairs

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก การแข่งขันสูงประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนการตัดสินใจของผู้บริโภคในปัจจุบันที่ใช้เหตุผลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น กลุ่ม GOLD จึงได้กำหนดกลยุทธ์การแข่งขันไว้ดังนี้

● กลยุทธ์ด้านแบบบ้านหรือสินค้า

เนื่องจากความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคในแต่ละระดับราคาหรือแต่ละแบรนด์สินค้า จะมีความต้องการที่แตกต่างกัน กลุ่ม GOLD จึงควรมีสินค้าที่มีความหลากหลายเพื่อให้เหมาะสมกับความต้องการในแต่ละระดับราคาหรือพื้นที่นั้น ๆ อีกทั้งกลุ่ม GOLD ยังให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง การออกแบบยังคงยึดหลักการสร้างประโยชน์พื้นที่ใช้สอยให้สูงที่สุดจากพื้นที่ที่มีอยู่รวมถึงการเพิ่มนวัตกรรมใหม่ ๆ ให้กับสินค้า อีกทั้งยังพัฒนาสินค้าประเภทบ้านแฝดให้มีฟังก์ชันบ้าน สภาพโครงการหรือนวัตกรรมอื่น ๆ ที่เทียบเท่าหรือดีกว่าบ้านเดี่ยวของกลุ่มคู่แข่งในย่านนั้น ๆ โดยมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นกว่าในราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย (An Affordable Stylish Living)

● กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

กลุ่ม GOLD ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ โดยทุกทำเลที่กลุ่ม GOLD เลือกจะต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่กลุ่ม GOLD ตั้งไว้และต้องตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในแต่ละระดับกลุ่มลูกค้าที่ไม่เหมือนกัน โดยโครงการส่วนใหญ่ของกลุ่ม GOLD จะตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งกลุ่ม GOLD ยังมองในด้านความสะดวกในการคมนาคม การเข้าถึงระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนความสะดวกจากสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายนอกโครงการ นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว กลุ่ม GOLD ยังให้ความสำคัญกับทำเลตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชน และแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคตอีกด้วย เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันเนื่องจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น กลุ่ม GOLD จึงมีการวางแผนการเลือกซื้อที่ดินที่เหมาะสมเพื่อใช้รองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

● กลยุทธ์ด้านราคา

การตั้งราคาของสินค้าของทางกลุ่ม GOLD นั้น จะมีการสำรวจสภาพตลาดบริเวณทำเลเป้าหมาย ทั้งราคา โปรโมชัน สินค้า สภาพโครงการ และอื่น ๆ เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง โดยสร้างแรงจูงใจและความคุ้มค่าตามลักษณะสินค้าให้เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจ โดยพิจารณาพร้อมกับปัจจัยด้านต้นทุน ทำเล รูปแบบโครงการ เงื่อนไขการตลาด ซึ่งบริษัทได้ทำราคาให้เหมาะสมกับตลาดที่จะพัฒนา โดยคำนึงถึงการยอมรับในมูลค่าของสินค้าเมื่อเทียบกับราคาที่ผู้บริโภคต้องจ่าย (Value for Money) และการเพิ่มคุณค่าด้านฟังก์ชันบ้านที่มีมากกว่าหรือสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ดีกว่า เป็นต้น

● กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

กลุ่ม GOLD มีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้มากที่สุด ซึ่งจะครอบคลุมสื่อต่าง ๆ ดังนี้

- 1) การโฆษณาผ่านป้ายโฆษณา (Billboard) เพื่อโฆษณาโครงการของกลุ่ม GOLD
- 2) การโฆษณาตามสื่อ วิทยุ หนังสือพิมพ์ และนิตยสาร
- 3) การโฆษณาผ่านระบบโทรศัพท์มือถือ โดยการประชาสัมพันธ์โครงการผ่าน SMS ไปยังกลุ่มเป้าหมายในช่วงกิจกรรมต่าง ๆ
- 4) การโฆษณาผ่านระบบอินเทอร์เน็ต เช่น เว็บไซต์ของบริษัท www.goldenland.co.th เฟซบุ๊ก อินสตาแกรม และเว็บไซต์ต่าง ๆ
- 5) การโฆษณาผ่านการบอกต่อของลูกค้า เช่น กิจกรรม Member Gets Members เพื่อให้ลูกค้าเดิมได้แนะนำให้ลูกค้าใหม่ซื้อโครงการ

อีกทั้งกลุ่ม GOLD ยังให้ความสำคัญกับรูปแบบในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ที่จะต้องมีจุดเด่น มีเอกลักษณ์ทันสมัย น่าติดตาม และง่ายต่อการเข้าถึงและค้นหาข้อมูลได้อย่างดี

● กลยุทธ์ด้านการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์

กลุ่ม GOLD จะบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง โดยงานก่อสร้างจะแบ่งงานออกเป็นส่วน ๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยกลุ่ม GOLD จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าวและจะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ กลุ่ม GOLD จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเองซึ่งทำให้กลุ่ม GOLD สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังจัดตั้งฝ่ายพัฒนาคุณภาพสินค้า (Quality Development) เพื่อพัฒนาวิธีการก่อสร้าง และหานวัตกรรมใหม่ ๆ ในการก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพและต้นทุนที่เหมาะสม

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

● ที่ดิน

ที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของกลุ่ม GOLD จะเลือกทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจนเพื่อทดแทนสินค้าในโครงการเดิมที่กำลังจะหมดไปและในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยกลุ่ม GOLD ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมากเนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน

ดังนั้นราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม กลุ่ม GOLD ได้พยายามจัดหาที่ดินในทำเลที่เหมาะสมกับราคา เพื่อรองรับการขายตัวในอนาคต ถึงแม้จะไม่อยู่ติดสถานีรถไฟฟ้า หรือทางด่วนมาก แต่ก็สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก อีกทั้งกลุ่ม GOLD ยังมียุทธศาสตร์ในการซื้อที่ดินผืนใหญ่ เพื่อพัฒนาหลายโครงการครอบคลุมทุกระดับราคาสินค้าที่อยู่อาศัยในทำเลเดียวกัน โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ กลุ่ม GOLD มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

การจัดซื้อที่ดิน ที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ตามแผนธุรกิจที่กลุ่ม GOLD กำหนด แบ่งออกเป็น 3 แนวทาง คือ

1. จากที่ดินที่นายหน้าขายที่ดินนำมาเสนอ และ กลุ่ม GOLD เป็นคนกำหนดทำเลเพื่อให้หน้าผาดำเนินการ
2. ติดต่อซื้อที่ดินโดยทีมงานของกลุ่ม GOLD โดยตรง กับเจ้าของที่ดิน
3. ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการซื้อที่ดินในสื่อต่าง ๆ ทั้งสื่อสิ่งพิมพ์ อินเทอร์เน็ต เป็นต้น

● วัสดุก่อสร้าง

กลุ่ม GOLD ได้มีการเจรจาต่อรองผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างเพื่อให้ได้สินค้าที่มีคุณภาพดีในราคาที่เหมาะสม โดยกลุ่ม GOLD จะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเอง โดยวัสดุบางรายการมีการยืนยันราคาล่วงหน้าประมาณ 6 เดือนขึ้นไปกับผู้จำหน่ายวัสดุก่อสร้าง อีกทั้งการสั่งซื้อเป็นจำนวนมากจะทำให้กลุ่ม GOLD สามารถต่อรองราคาและเงื่อนไขกับผู้ขายและควบคุมต้นทุนค่าก่อสร้างได้ ทั้งนี้ฝ่ายจัดซื้อจะทำหน้าที่ติดตามการเคลื่อนไหวของราคาวัสดุก่อสร้าง แล้วนำมาประเมินและคำนวณเป็นต้นทุนค่าก่อสร้าง ซึ่งโดยปกติราคาจะมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ในกรอบที่ประเมินไว้ แต่ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสูงเกินกว่าที่ประมาณไว้ กลุ่ม GOLD จะจัดหาวัสดุอื่นที่มีคุณภาพใกล้เคียงกันทดแทน

● การพัฒนาโครงการ

กลุ่ม GOLD จะศึกษาความเป็นไปได้ของการขายและพัฒนาโครงการโดยฝ่ายขาย การตลาด และฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำงานร่วมกันในการสำรวจตลาด การออกแบบ การตั้งราคา หลังจากกลุ่ม GOLD ได้ซื้อที่ดินแล้ว กลุ่ม GOLD จะดำเนินการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมทั้งออกแบบเอง และว่าจ้างบริษัทออกแบบ ในการออกแบบรูปแบบของโครงการ การออกแบบตัวบ้าน และการออกแบบภายในบ้าน จากนั้นจะว่าจ้างผู้รับเหมาเพื่อวางแผน/ดำเนินการก่อสร้างบ้านและการตรวจสอบคุณภาพโดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

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

• ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย กลุ่ม GOLD ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุก ๆ โครงการ เพื่อให้มีให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้กลุ่ม GOLD ได้วางระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลังและระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง ตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป

สำหรับโครงการที่ต้องจัดทำผลกระทบสิ่งแวดล้อม กลุ่ม GOLD ก็ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างโครงการและดำเนินการมาตรการต่าง ๆ ตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กลุ่ม GOLD มียอคบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนใน 37 โครงการ จำนวนรวม 1,102 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 4,537 ล้านบาท

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม กลุ่ม GOLD มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้กลุ่ม GOLD สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน กลุ่ม GOLD มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม อาคารสำนักงาน และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

• โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก (ฝั่งสีต) ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสามารถเดินทางมายังตัวอาคารได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดินซึ่งมีทางเข้า-ออกจากตัวสถานีอยู่ด้านหน้าอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น โดยออกแบบให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ใช้งาน ภายใต้คอนเซ็ปต์ Business+Creativity โดยได้ก่อสร้างเสร็จพร้อมเปิดใช้งาน

ได้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เป็นต้นมา และได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน รางวัล LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ของสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council : USGBC) ระดับ GOLD ในช่วงปลายปี 2559

• โครงการ โกลด์เอนด์แลนด์ บิวคิง

โครงการโกลด์เอนด์แลนด์ บิวคิง มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ชอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ราชดำริราว 400 เมตร และยังอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น เซ็นทรัลเวิลด์ เกษรวิลเลจ เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมอนันตราสยาม กรุงเทพ โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล โกลด์เอนด์แลนด์ บิวคิง ได้รับการออกแบบมาเพื่อให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคารที่เป็นบริษัทขนาดเล็กและกลาง

• โครงการอาคาร สแควร์

เป็นอาคารสำนักงานสูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญ ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรี อาคาร สแควร์ มีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสาและมีฝ้าเพดานสูงทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ อีกทั้งยังเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Gold Certified จาก USGBC ต่อมาในเดือนเมษายน 2559 กลุ่ม GOLD ได้ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าระยะยาวของที่ดินและอาคารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนด์เวนเจอร์ (GVREIT)

• โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพ

เป็นอาคารโรงแรมสูง 30 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวม 403 ห้อง ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกับอาคาร สแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ และใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรี ได้รับการออกแบบให้เป็นโรงแรมหรู ระดับ 5 ดาว แปรนด์ ดับเบิลยู (W) ภายในเครือข่ายเมริออทและอยู่ภายใต้การบริหารงานของเครือข่ายโรงแรมชั้นนำของโลก บจ.เมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล โรงแรมดังกล่าวเคยได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย เช่น Best Design Hotel Worldwide 2015 บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัทต่างชาติเพื่อดำเนินงานโครงการนี้ โดยปัจจุบันบริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20

• โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ (Modena by Fraser Bangkok)

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 239 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ฮอสปิตาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เช่าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับ

ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ท่าเรือคลองเตย และย่านการค้าที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ

• โครงการ เดอะ แอสคอต สาทร์ และสกาย วิลล่าส์

เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี มีความสูง 35 ชั้น มีห้องเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เช่าจำนวน 177 ยูนิต บริหารอาคารโดย ดี แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริการจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้ พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง

• โครงการเมย์แฟร์ เมริออท เอ็กเซลลิทฟิ อพาร์ทเมนท์

เมย์แฟร์ เมริออท ที่ถูกออกแบบให้เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ที่หรูหราที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยตัวอาคารสูง 25 ชั้น ปัจจุบันได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมได้ และบริษัทได้ขายสิทธิการเช่าของอาคารดังกล่าวแก่กองทุนโกลด์พรีอเพอร์ติตีฟันด์ (บริษัทถือหุ้นอยู่ประมาณ 1 ใน 3) ตัวอาคารประกอบด้วยห้องพักจำนวน 164 ห้อง ห้องพักมีขนาดตั้งแต่ 1-3 ห้องนอน บริหารโครงการโดย บจ.เมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งเป็นบริษัทบริหารงานด้านการโรงแรมชั้นนำของโลก โครงการตั้งอยู่ใจกลางชอยหลังสวน ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และใกล้สวนลุมพินีซึ่งถือเป็นบริเวณที่เป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุดในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ

นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานที่กลุ่ม GOLD ได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

• โครงการปาร์กเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Ventures Ecoplex)

โครงการปาร์กเวนเจอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ย่านใจกลางเมือง ตั้งอยู่หัวมุมถนนเพลินจิตและถนนวิฑูย์เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต เป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Platinum Certified จาก USGBC

• โครงการอาคาร สแควร์ (Sathorn Square)

โครงการอาคาร สแควร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ตั้งอยู่หัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์ - สาทร เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีช่องนนทรี เป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED GOLD Certified จาก USGBC

• โครงการสามย่าน มิตรทาวน์

อาคารเชิงพาณิชย์กรรม ที่กลุ่ม GOLD พัฒนาภายใต้บริษัทร่วมทุน (บริษัทลงทุนร้อยละ 49) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนพญาไท และทำทางเชื่อมเป็นอุโมงค์จากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีสามย่าน โดยพัฒนาเป็นในรูปแบบ Mixed-Use Complex มูลค่ากว่า 9,000 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่ 3 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) ส่วนที่พักอาศัย และโรงแรม และ 3) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่สำนักงาน: เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ ทั้งสิ้น 31 ชั้น คิดเป็นพื้นที่ให้เช่า 48,000 ตารางเมตร พร้อมระบบ Turnstile เพื่อรักษาความปลอดภัย ประหยัดพลังงานด้วยหลอด LED ทั้งอาคาร ระบบปรับอากาศสามารถปรับอุณหภูมิในพื้นที่ย่อยได้ (ระบบ VAV) และ พื้นที่สำนักงานแบบ Column free เปิดให้ใช้บริการเมื่อปลายเดือนสิงหาคม 2562
- ส่วนที่พิกอาศัย: ประกอบไปด้วยคอนโดมิเนียม 516 ยูนิต พร้อมด้วยระบบรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดในทุกห้องพัก และประตูพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ครอบครัณด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้อง Library ฯลฯ และโรงแรมจำนวน 102 ห้อง ที่แยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากส่วนพิกอาศัย ส่วนอาคารชุด เปิดการขายและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าไปเมื่อปลายเดือน สิงหาคม 2562 ส่วนโรงแรมเริ่มเปิดให้ลูกค้าทดลองเข้าพักในเดือน กันยายน 2562
- พื้นที่ศูนย์การค้า: สูง 6 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 36,000 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด Learn Well, Live Well and Eat Well พร้อมไปด้วยร้านค้าที่มีชื่อเสียงในบริเวณ สามย่านเดิมและร้านค้าที่เป็นที่ต้องการ ในปัจจุบัน มีโซน 24 ชั่วโมงไว้สำหรับคนนอนดึก อีกทั้งยังมี มิตรทาวน์ฮอลล์ ขนาดประมาณ 1,800 ตารางเมตร ไว้จัดอีเวนท์ ประชุม สัมมนา ฯลฯ และได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน ปี 2562

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ตลาดอาคารสำนักงานยังมีโอกาสเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ข้อมูลจาก ศูนย์วิจัยของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) ระบุว่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2562 ปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จ ในกรุงเทพฯ ทั้งหมดมีประมาณ 8.93 ล้านตารางเมตร จากพื้นที่ดังกล่าว เป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้ว 8.31 ล้านตารางเมตร หรือ อัตราพื้นที่ว่างมีสัดส่วน อยู่ต่ำกว่าร้อยละ 6.9 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมดซึ่งจัดว่าเป็น อัตราพื้นที่ว่างที่ต่ำและคาดการณ์ว่าในปี 2562 นี้จะมีอัตราการเช่าเฉลี่ย ของสำนักงานเกรดเอ อยู่ในราคา 1,055 บาทต่อตารางเมตร ส่วนอาคาร สำนักงานสร้างใหม่ ซีบีอาร์อี ระบุว่าในไตรมาสที่ 2 ยังไม่มีอาคาร สำนักงานสร้างใหม่แล้วเสร็จ แต่ในไตรมาส 3 คาดว่าโครงการสามย่าน มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์จะแล้วเสร็จ มีพื้นที่รวม 48,000 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District - CBD) เพียง 1 อาคาร

ความต้องการพื้นที่สำนักงานเช่าและอัตราค่าเช่ายังมีแนวโน้มสูงขึ้น โดยเฉพาะในอาคารสำนักงานเกรดเอ ในย่าน Central Business District (CBD) ที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT ซึ่งเป็นผลมาจากความต้องการ เช่าอาคารที่เพิ่มขึ้นในขณะที่พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอ ยังคงเพิ่มขึ้น อย่างจำกัด กลุ่มธุรกิจที่มีความต้องการเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นในปีนี้เป็น ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ e-commerce และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ consumer finance (ธนาคารและสถาบันการเงินที่ขยายธุรกิจให้บริการธุรกรรม ทางอินเทอร์เน็ตและให้บริการออนไลน์ ไม่ใช่การขายหรือเพิ่มสาขา)

อย่างไรก็ตาม ตลาดอาคารสำนักงานมีปัจจัยกดดันจากสำนักงานให้เช่า รูปแบบใหม่ หรือ “co-working space” ที่มีลักษณะพื้นที่เป็นสำนักงาน เต็มรูปแบบพร้อมด้วยอุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น โดยคิดค่าเช่าจ่าย ตามปริมาณการใช้สอย ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ไม่ต้องการ ลงทุนตกแต่งพื้นที่สำนักงานและต้องการความยืดหยุ่นสูง co-working space จึงเข้ามามีส่วนแบ่งทางการตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่า เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในไตรมาส 2 มีอาคารสำนักงานอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คิดเป็นพื้นที่สำนักงานใหม่ให้เช่าอีกประมาณ 1,100,000 ตารางเมตร และจะทยอยสร้างเสร็จในช่วง 3 ปีนี้ ข้อมูลจาก ซีบีอาร์อี ระบุเพิ่มว่า ขณะนี้มีที่ดินใจกลางเมืองหลายแปลงกำลังถูกพัฒนาและ อยู่ในขั้นตอนวางแผนก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าอีก ซึ่งอาจ ส่งผลกระทบต่อตลาดสำนักงานให้เช่าในอนาคต โดยในระยะยาว หากพื้นที่ให้เช่ามีมากกว่าความต้องการ อาจส่งผลกระทบให้อัตราพื้นที่ว่างจะเพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าจะลดลงตามลำดับ

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

เพื่อรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขัน กลุ่ม GOLD ยังคงใช้กลยุทธ์ การสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า โดยในปี 2562 กลุ่ม GOLD จัดกิจกรรม ต่าง ๆ ให้แก่ผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ทั้งการจัดกิจกรรมขายสินค้าลดราคาจาก แปรณคดีสินค้าชั้นนำ, กิจกรรมขายอาหารและขนม (Food Truck), กิจกรรม ประกวดร้องเพลง (Singing contest), กิจกรรมวิ่ง “Vertical Run”, กิจกรรม ตามงานประเพณีเช่น ตักบาตรรับปีใหม่ สรงน้ำพระช่วงเทศกาล สงกรานต์, กิจกรรมเพื่อช่วยสังคมต่าง ๆ, กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย อันได้แก่ การซ้อมอพยพคนภายในของผู้เช่าอาคารหากเกิดเหตุอัคคีภัย ประจำปี ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดขึ้นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความบันเทิง สันทนาการ, ความสะดวกสบาย เน้นย้ำความปลอดภัยในอาคารสูง และสร้างสังคมที่น่าอยู่ในอาคาร กิจกรรมดังกล่าวและผลการสำรวจ ความพึงพอใจการบริการ ในปี 2562 ความพึงพอใจเฉลี่ยทุกอาคาร อยู่ที่ร้อยละ 82 จึงเป็นส่วนช่วยสะท้อนผลการดำเนินงานของอาคาร ทั้งของกลุ่ม GOLD และอาคารที่กลุ่ม GOLD เป็นผู้บริหารอาคาร ให้รักษาระดับอัตราการเช่าเกือบ 100% และอัตราค่าเช่าได้สูงเป็น อันดับต้น ๆ ในระดับเดียวกันในตลาด



เอฟวายโอ เซ็นเตอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

กลุ่ม GOLD ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการ การออกแบบ และการอนุรักษ์พลังงาน นอกจากนี้ทั้ง 3 อาคาร ได้แก่อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ และอาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ก่อสร้างให้ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ตามมาตรฐานสากล LEED (Leadership in Energy and Environment Design) ของ USGBC แล้วนั้น อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และ อาคารสาทร สแควร์ ยังได้รับรางวัล Thailand Energy Awards และ ASEAN Energy Awards และเมื่อช่วงปลายปี 2560 ที่ผ่านมา อาคาร เอฟวายไอ เซ็นเตอร์ได้รับรางวัล 2 รางวัล Best Office Development และ Best Green Development จาก Thailand Property Awards 2017 และล่าสุด FYI Center ยังได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร – อาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากการประกวด โครงการ Thailand Energy Awards 2018 เมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2561

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะมีทั้งกลุ่มบริษัท ในประเทศ และบริษัทต่างชาติชั้นนำจำนวนประมาณ 500 ราย โดยผู้เช่า ต้องการสภาพแวดล้อมทางการตลาดขององค์กรบนทำเลใจกลางเมือง สถานที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งสาธารณะหรือเชื่อมกับรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือ เอ็มอาร์ทีที่ลูกค้าและพนักงานของผู้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารสำนักงาน ได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงานส่งเสริมการสร้าง สภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงานจะช่วยให้พนักงานรักองค์กร และภูมิใจต่อความใส่ใจที่องค์กรมีให้ต่อพนักงาน นอกจากนี้ผู้เช่า มักจะเลือกพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลาย รูปแบบที่ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ขององค์กรผู้เช่าได้ ซึ่งอาคารต่าง ๆ ภายใต้การดูแลของกลุ่ม GOLD มีคุณสมบัติที่สามารถ รองรับผู้เช่าบริษัทขนาดเล็กจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ตอบสนองต่อ ความต้องการดังกล่าวของลูกค้าได้ทั้งหมดที่กล่าวมา

ด้านกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ กลุ่ม GOLD ดำเนินการผ่าน Agency ชั้นนำซึ่งเป็นธุรกรรมปกติของการเช่าอาคารสำนักงานที่ลูกค้าจะติดต่อ ผ่าน Agency ดังนั้น กลุ่ม GOLD จะประสานงานกับ Agency อย่างใกล้ชิด คัดสรรและตรวจสอบประวัติลูกค้า ประเภทธุรกิจของลูกค้า พร้อมให้ ข้อมูลที่ลูกค้าต้องการ และเสนอราคาเช่าที่เหมาะสม รวมถึงติดตาม ผลจนถึงที่สุด นอกจากนี้กลุ่ม GOLD ยังมีการทำกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ อย่างต่อเนื่อง และรักษาระดับการบริการ มีมาตรฐานและกระบวนการ จัดการอาคาร มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด มีการตรวจสอบงาน ระบบและบำรุงรักษาอยู่เสมอ อีกทั้งยังมีช่องทางสื่อสาร ประสานสัมพันธ์ กับผู้เช่าผ่านช่องทางต่าง ๆ รวมทั้งอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ เฟซบุ๊ก อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบข้อสงสัยแบรนด์ของอาคารสำนักงาน

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

• ที่ดิน

ที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ควรเป็นทำเล ที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย หากอยู่ในแนวรถไฟฟ้า จะเป็นปัจจัยหนุนต่อโครงการยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม การจัดหาที่ดินในทำเล ดังกล่าวมีความท้าทายมากขึ้นเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ และราคาที่ดิน ที่ปรับตัวสูงขึ้นทุกปี นอกจากนี้เงื่อนไขของกรรมสิทธิ์ของที่ดิน ในบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นการขายสิทธิ์การเช่าระยะยาวแทนที่จะ ขายโอนกรรมสิทธิ์ขาด ดังนั้น ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ จึงต้องรอให้ที่ดินผืนนั้น ๆ หมดภาระผูกพันตามสัญญาเดิมหรือปลอดจาก ภาระใด ๆ เสียก่อน

อย่างไรก็ตามจากการที่กลุ่ม GOLD มีทั้งประสบการณ์และความพร้อม ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายทั้งอาคารสำนักงาน, โรงแรม, เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และศูนย์การค้า อีกทั้งกลุ่ม GOLD มีประสบการณ์ในการเช่าและพัฒนาที่ดินกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่มา อย่างยาวนานและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่ามาด้วยดี โดยตลอด จนมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับโดยทั่วไป เหล่านี้ส่งผลให้ กลุ่ม GOLD ได้มีโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงที่มีศักยภาพเช่น ที่ดิน โครงการ FYI Center ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกรัชดาภิเษกติดกับถนนพระราม 4 เป็นต้น

ในการเช่าที่ดินนั้นกลุ่ม GOLD จะทำสัญญาเช่าที่ดินโดยทั่วไปเป็นเวลา 30 ปี และ/หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี การพัฒนาโครงการจึง ต้องเน้นพัฒนาในที่มีศักยภาพสูงและการคมนาคมสะดวก การจัดหาที่ดิน ในแต่ละครั้งฝ่ายบริหารจะเป็นผู้เข้าไปดูพื้นที่ด้วยตนเอง โดยมีการศึกษา ข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมืองและข้อมูลทางการตลาดอย่าง ละเอียด ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติการซื้อหรือ เช่าที่ดินในแต่ละแปลง

• วัสดุก่อสร้าง

ปัจจุบันผู้รับเหมาที่กลุ่ม GOLD ว่าจ้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุ สำหรับการก่อสร้าง กลุ่ม GOLD ใ้ระบุรายละเอียดราคาของวัสดุก่อสร้าง ไว้ในสัญญาจ้าง เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้อ่างกลุ่ม GOLD ได้รับผลกระทบ จากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้าง ขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง อีกทั้งการจ้างเหมาจะทำการคัดเลือก ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญ และผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ ยอมรับ เพื่อสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตามกำหนดการตามสัญญา

• การพัฒนาโครงการ

กลุ่ม GOLD จะเปิดประมูลราคาในส่วนของงานผู้รับเหมาโครงการ โดยผู้ที่ชนะการประมูลจึงจะทำสัญญาการก่อสร้างแบบทั้งโครงการ และมีการรับประกันราคา โดยมีขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนของโครงการอาคารสูง	ระยะเวลาโดยประมาณ
ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	1-3 เดือน
วางแผนโครงการเบื้องต้น	2-4 เดือน
ออกแบบโครงสร้างอาคาร	
วางรายละเอียดของแบบ	2-4 เดือน
วางรายละเอียดการก่อสร้าง	4-6 เดือน
กำหนดผลิตภัณฑ์วัสดุก่อสร้าง	
เปิดประมูลผู้รับเหมา	
ระยะเวลาการก่อสร้าง	12-36 เดือน แล้วแต่นาถของโครงการ
ส่งมอบงาน	
ระยะเวลาการรับประกันการก่อสร้าง	12 เดือน

● ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง กลุ่ม GOLD ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุก ๆ โครงการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้วางระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับส่วนใช้สอยทั้งหมด รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป เพื่อให้เกดสภาพแวดล้อมที่ดีกลุ่ม GOLD จึงคำนึงถึงการเพิ่มต้นไม้หรือพื้นที่สีเขียวของโครงการ มากกว่าที่กำหนดในกฎหมายเสมอ

นอกเหนือจากนั้น กลุ่ม GOLD ยังว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินมาตรการต่าง ๆ ตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

อีกทั้ง กลุ่ม GOLD ยังออกแบบและก่อสร้างอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานโดยเป็นไปตามมาตรฐานสากล “LEED (Leadership in Energy and Environment Design) Certified” กับ USGBC เช่น โครงการอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ เป็นนวัตกรรมใหม่ของอาคารที่เน้นการออกแบบเพื่อสิ่งแวดล้อม เช่น มีระบบระบายอากาศ ควบคุมระดับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ การหมุนเวียนของระบบทำความเย็นโดยใช้ระบบน้ำเย็น (ไม่มีสารเคมี) และระบบแสงสว่างในพื้นที่อาคารจะใช้หลอดฟลูออเรสเซนต์ชนิดประหยัดไฟ T5 (T5 Fluorescent Lamp) หรือ หลอด LED เพื่อประหยัดพลังงานไฟฟ้า เป็นต้น

งานระหว่างการพัฒนา

กลุ่ม GOLD ดำเนินการพัฒนาโครงการ สามย่าน มิตรทาวน์ (SAMYAN MITRTOWN) บนที่ดินของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ขนาดเนื้อที่ 13-3-93.64 ไร่ โดยพัฒนาเป็นอาคาร Mixed-Use Complex ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่สำนักงาน ที่พักอาศัย โรงแรม ห้องอเนกประสงค์ โรงภาพยนตร์ และ ศูนย์การค้า ซึ่งก่อสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 35 ชั้น สองทาวเวอร์ ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่ก่อสร้างรวม 222,887 ตารางเมตร โดยอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนเริ่มงานก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อย ส่วนงานผู้รับเหมาหลักได้ทำการประมูลและคัดเลือกให้บริษัท นันทวัน จำกัด (Thai Obayashi Corp., Ltd.) เข้าเริ่มงานก่อสร้างในต้นเดือนมกราคม 2560 โดยแล้วเสร็จในปี 2562 นอกจากนี้โครงการยังได้มีการสร้างทางเดินเชื่อมใต้ดินจากชั้นใต้ดินของโครงการไปยังสถานีรถไฟฟ้าสามย่าน ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (MRT) เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มาใช้อาคาร โดยได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเมื่อต้นปี 2561 ที่ผ่านมา และได้ทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญในงานดังกล่าว อันได้แก่ บริษัท เนวาร์ตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินงานดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันงานดังกล่าวได้แล้วเสร็จและทำการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเปิดใช้ทางเชื่อมดังกล่าวอย่างเป็นทางการในเดือนกันยายน 2562



แกรนด์ไฮ รามอินทรา-วงแหวน , กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจโดยรวม

1.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ

ในภาวะที่บรรยากาศการลงทุนในประเทศไทยยังคงชะลอตัวเหมือนปีก่อนอันเนื่องมาจากธุรกิจในการผลิตเพื่อการส่งออกหดตัวจากภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว ผลของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐ-จีน ความไม่แน่นอนทางการเมือง ความต้องการโรงงานหรือคลังสินค้าให้เช่าก็อาจจะไม่ขยายตัวหรือขยายตัวในอัตราที่ต่ำกว่าปกติ อย่างไรก็ดี บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้ดำเนินการเพื่อช่วยลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัท อาทิเช่น ติดตามสถานการณ์ของลูกค้าอย่างใกล้ชิด กระชับความสัมพันธ์กับลูกค้าปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และเร่งสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายใหม่ ๆ นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลาเพื่อมิให้มีจำนวนของอาคารและพื้นที่ให้เช่าคงเหลือมากเกินไป

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมาเม็ดเงินลงทุนชาวจีนรายกลาง-เล็ก เข้ามาลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) มากขึ้น แต่คิดเป็นเม็ดเงินลงทุนที่ไม่มากนัก โดยผู้ประกอบการบางส่วนยังชะลอการตัดสินใจลงทุน เนื่องจากต้องรอความชัดเจนของนโยบายภาครัฐและความคืบหน้าของการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน บริษัทคาดว่ามาตรการพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกของภาครัฐที่ชัดเจนจะช่วยส่งเสริมภาวะการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในอนาคต รวมถึงช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในประเทศโดยรวมอีกด้วย

1.2 ความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทประกอบธุรกิจเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการซื้อที่ดิน และพัฒนาโครงการ โดยเงินลงทุนส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ยืมมาจากสถาบันการเงิน และจากการออกหุ้นกู้ โดยต้นทุนของเงินกู้ยืมคือดอกเบี้ยซึ่งผันผวนไปตามอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน อย่างไรก็ดี ปัจจุบันบริษัทมีเพียงหนี้สินและหุ้นกู้ที่อยู่ในสกุลเงินบาทเท่านั้น

ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อบริษัทมากหากบริษัทมีภาระหนี้สูงที่ต้องชำระในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในปีที่ผ่านมา บริษัทใช้กลยุทธ์ชำระคืนหนี้ที่เป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ เพื่อช่วยลดภาระดอกเบี้ยซึ่งส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว โดยใช้วิธีการออกหุ้นกู้ ซึ่งมีระยะเวลา

ครบกำหนดที่หลากหลายแตกต่างกันและมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า โดยหุ้นกู้ที่บริษัทออกมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ เพื่อช่วยบริหารภาระดอกเบี้ยของบริษัทให้ได้ประสิทธิภาพสูงสุด และเป็นไปตามกรอบนโยบายบริหารเงิน (Treasury Policy) ของบริษัท ดังนั้นความเสี่ยงของบริษัทจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

1.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทมีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคตที่ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้หรือกระทบความมั่นคงทางการเงินของบริษัทในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทมีวิธีการบริหารความเสี่ยงนี้โดยเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งได้มีการเช่าไว้ก่อน (Pre-lease) จำกัดขนาดของเงินลงทุนในแต่ละโครงการของบริษัทมิให้มากจนอาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทได้ในกรณีที่โครงการไม่ได้รับผลสำเร็จ นอกจากนี้บริษัทยังควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาอาคารแต่ละประเภทให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการของตลาด และควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนในแต่ละจังหวัดไม่ให้เกิดการกระจุกตัวในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอีกด้วย

2. ความเสี่ยงของธุรกิจพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1 ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

จากการที่สัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี (โดยมีทางเลือกในการต่อสัญญา) จึงอาจทำให้นักลงทุนกังวลว่าบริษัทจะได้รับผลกระทบหากลูกค้าไม่ต่อสัญญาเช่า

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการผลิตแล้วมักจะไม่นิย้ออกจากโรงงานของบริษัท นอกจากนั้นการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าในหลายทำเลที่ตั้ง อีกทั้งผู้เช่าก็เป็นผู้ประกอบการในธุรกิจที่หลากหลายและมาจากหลายประเทศ จึงเป็นการกระจายความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า นอกจากนั้น โรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทยังถูกออกแบบมาเป็นแบบมาตรฐาน และอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับความนิยมจากผู้เช่า ดังนั้น หากมีการยกเลิกสัญญาของผู้เช่า บริษัทจะสามารถหาผู้เช่าใหม่ได้ไม่ยาก การที่บริษัทมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ทำให้บริษัทสามารถเสนอผู้เช่าเพื่อขยายอายุของสัญญาเช่าให้เกินกว่า 3 ปีได้อีกด้วย

2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ลูกค้าที่เช่าโรงงานของบริษัทร้อยละ 32 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่น โดยมีสัดส่วนร้อยละ 35 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และร้อยละ 28 เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/คอมพิวเตอร์ ในขณะที่ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทร้อยละ 30 เป็นผู้ประกอบการจากประเทศเยอรมนี โดยมีสัดส่วนร้อยละ 57 เป็นผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ดังนั้นหากมีการลดลงของการลงทุนในอุตสาหกรรมดังกล่าว และมีการลดลงของการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่น และจากประเทศเยอรมนี ก็อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวมีไม่มาก โดยมีการลงทุนเพิ่มในบางธุรกิจ อาทิ ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ที่ลงทุนระบบ Automation และเครื่องจักรใหม่เพื่อรองรับสายการผลิตสินค้าชนิดใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีสูงขึ้น และธุรกิจค้าส่ง ค้าปลีกลงทุนขยายสาขาเพิ่ม ซึ่งรัฐบาลไทยมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนจากต่างประเทศในอุตสาหกรรมที่มีการใช้เทคโนโลยีขั้นสูงในการผลิตให้ผู้ประกอบการย้ายฐานเข้ามาผลิตสินค้าและบริการในประเทศไทย ซึ่งอุตสาหกรรมเหล่านั้นจะเข้ามาแทนที่อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีการใช้แรงงานในการผลิตมาก ทำให้มีความต้องการเช่าโรงงานต่อจากลูกค้าในกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์/เครื่องใช้ไฟฟ้า ที่ย้ายออกไป

นอกจากความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของกลุ่มอุตสาหกรรมที่เช่าโรงงานแล้ว ธุรกิจผู้ให้บริการโลจิสติกส์เป็นธุรกิจที่มีสัดส่วนการเช่าคลังสินค้าของบริษัทที่สูงที่สุด อย่างไรก็ตาม บริษัทเชื่อว่าผลกระทบดังกล่าวจะมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทในกลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์มีการให้บริการจัดเก็บ และ/หรือขนส่งสินค้าที่หลากหลายและไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ตัวอย่างเช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภค-บริโภค เอกสาร สินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สารเคมีต่าง ๆ เป็นต้น

สำหรับการลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นนั้น ผู้ประกอบการจากประเทศญี่ปุ่นเป็นผู้ลงทุนอันดับหนึ่งในประเทศไทยจึงเป็นเหตุให้บริษัทซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดของโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุดและเป็นผู้ให้เช่าคลังสินค้ารายใหญ่ของประเทศมีลูกค้าเช่าโรงงานและคลังสินค้าจากประเทศญี่ปุ่นมากเป็นไปตามสัดส่วน บริษัทมีความเห็นว่าในภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยยังคงเป็นประเทศในลำดับต้น ๆ ที่นักลงทุนมีความสนใจเข้ามาลงทุนจากความได้เปรียบในด้านต้นทุนการผลิต ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่าที่มาจากประเทศญี่ปุ่นจึงเป็นความเสี่ยงที่รับได้

นอกจากนั้น การที่โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทมีลักษณะที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงสามารถรองรับความต้องการใช้ของผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรมและทุกประเทศ

2.3 ความเสี่ยงจากการที่เรียกเก็บเงินตามสัญญาเช่าไม่ได้

บริษัทมีขั้นตอนป้องกันความเสี่ยงและมาตรการติดตามเรียกเก็บเงินจากผู้เช่า โดยกำหนดให้พนักงานในแผนกบัญชีมีหน้าที่รับผิดชอบติดตามในเบื้องต้น หลังจากนั้นหากไม่สามารถติดตามเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากลูกค้าได้ แผนกบัญชีจะดำเนินการส่งจดหมายทวงถามไปยังลูกค้าเพื่อให้ลูกค้าทำการชำระค่าเช่าที่ค้างค้างอยู่ หากลูกค้ายังไม่ชำระค่าเช่าให้กับบริษัท บริษัทจะมอบหมายให้แผนกกฎหมายดำเนินการทางคดีกับลูกค้าต่อไปโดยส่งจดหมายแจ้งให้ลูกค้ารับทราบด้วย แต่อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาบริษัทมีการบริหารจัดการและคำนึงถึงความสัมพันธ์กับผู้เช่าเป็นอย่างดี กอปรกับมีนโยบายในการคัดเลือกผู้เช่าที่มีคุณภาพ

2.4 ความเสี่ยงจากการที่โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่จะไม่มีผู้เช่า

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลกระทบทางอ้อมจากเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว จากผลของสงครามการค้าสหรัฐฯ-จีน อุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบเชิงลบ จากการเป็นห่วงโซ่อุปทานให้กับจีน (Supply Chain Effect) ได้แก่ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ในอุปกรณ์ไฟฟ้าและเครื่องใช้ไฟฟ้าขนาดเล็กและยางพาราแปรรูป อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบเชิงบวก จากการส่งออกทดแทนในสหรัฐฯ และจีน (Trade Diversion) อาทิ ยางล้อรถยนต์และรถยนต์ในกลุ่ม 1st Tier ที่ส่งออกไปสหรัฐฯ ได้มากขึ้น รวมถึง การย้ายฐานการผลิตจากจีนมายังไทยเพื่อเลี่ยงมาตรการภาษี (Investment Diversion) อาทิ อุตสาหกรรมยางล้อรถยนต์ ที่จีนมีแนวโน้มขยายกำลังการผลิตย้ายไปโรงงานเดิมที่มีฐานการผลิตในไทย และอาจมีการย้ายฐานการผลิตเข้ามาเพิ่มเติมในระยะข้างหน้า เช่นเดียวกับอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้า และเหล็กส่วนอุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์จีนมีแนวโน้มลงทุนแบบชั่วคราวผ่านการเช่าโรงงานหรือคลังสินค้า

กอปรกับโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โครงการ EEC (Eastern Economic Corridor) และโครงการ PPP (public-private partnership) ที่มีความชัดเจนมากขึ้นซึ่งจะช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับภาคธุรกิจและส่งเสริมบรรยากาศการลงทุน และอาจช่วยดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาที่ประเทศไทยมากขึ้น

จากการที่บริษัทมีโรงงาน/คลังสินค้าตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่หลากหลายทำให้บริษัทสามารถรองรับความต้องการของลูกค้าหลายประเภท ไม่ว่าจะเป็นลูกค้าที่ประกอบการในอุตสาหกรรมใด ผลิตสินค้าเพื่อทำตลาดภายในหรือต่างประเทศ ทั้งที่เป็นลูกค้าเดิมหรือที่เป็นลูกค้าใหม่ ดังนั้นบริษัทจะยังคงสามารถบริหารจัดการให้โรงงาน/คลังสินค้าบางส่วนที่ว่างอยู่ของบริษัทเป็นที่สนใจของผู้เช่าได้ต่อไป ซึ่งบริษัทมีพื้นที่โรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าตลอดจนที่ดินเปล่ารอการพัฒนาในพื้นที่ EEC อยู่จำนวนหนึ่ง

2.5 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้รับเหมาก่อสร้างน้อยราย

การว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวนน้อยรายให้ทำการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าให้กับบริษัทมีความเสี่ยง เนื่องจากหากผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งรายใดที่รับงานเป็นจำนวนมากจากบริษัทเกิดประสบปัญหาซึ่งอาจทำให้การก่อสร้างเป็นไปได้โดยล่าช้ากว่าที่กำหนดหรือทำให้การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จจะส่งผลกระทบต่อบริษัทได้

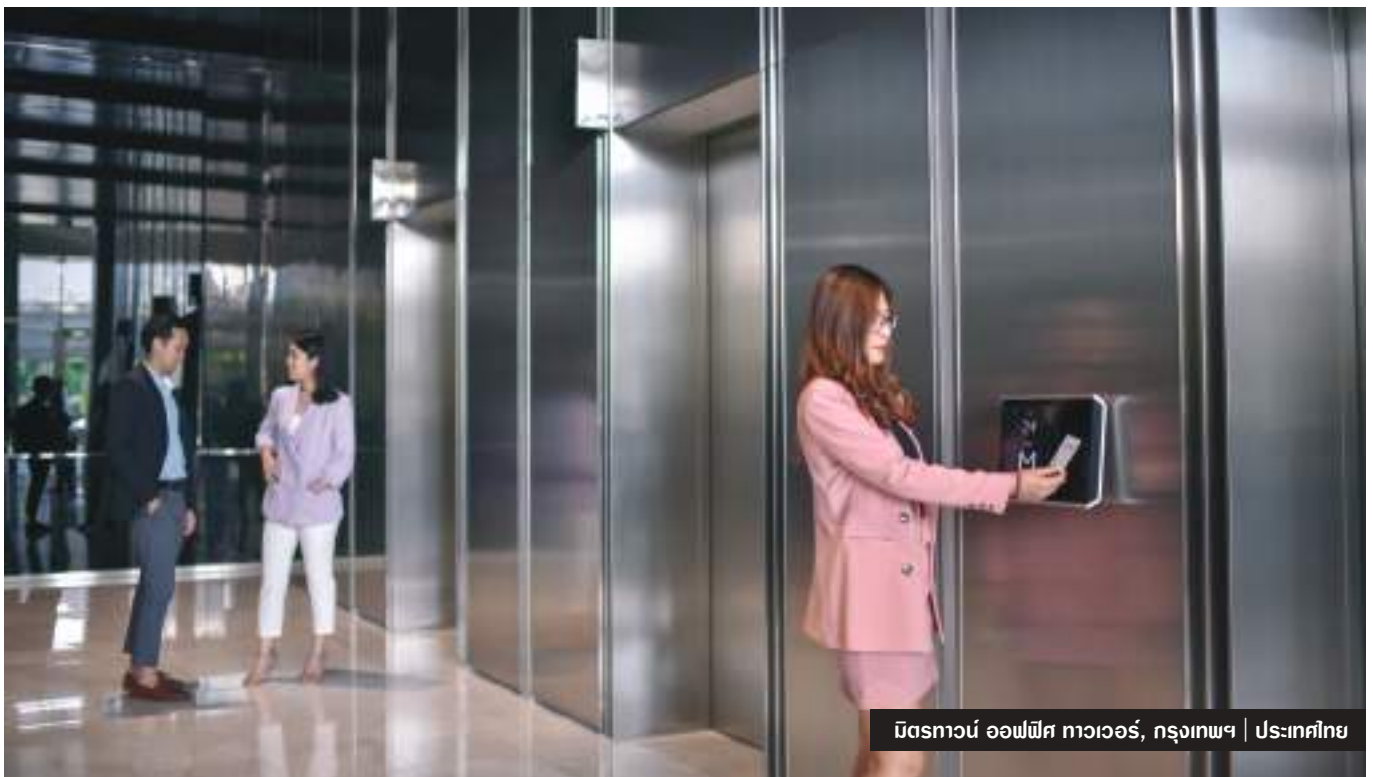
การก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าในหลายกรณีจำเป็นที่จะต้องว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารที่มีคุณลักษณะพิเศษซึ่งแตกต่างไปจากอาคารหลังอื่น ๆ ทำให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบางรายได้รับการว่าจ้างให้ก่อสร้างอาคารในจำนวนที่มากกว่าผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่น ๆ ซึ่งเป็นเรื่องที่จำเป็นสำหรับธุรกิจของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักดีถึงความเสี่ยงจากการที่ผู้รับเหมาก่อสร้างอาจประสบปัญหาอันจะมีผลกระทบต่อบริษัทได้ จึงได้กำหนดให้บริษัทต้องไม่ว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรายหนึ่งรายใดรับงานก่อสร้างมูลค่าสูง (ตั้งแต่ 200 ล้านบาทขึ้นไป) จากบริษัทจนมีมูลค่าของงานที่อยู่ในมือสูงเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่างานก่อสร้างที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Work to Complete) ทั้งหมดของบริษัท

3. ความเสี่ยงของธุรกิจลงทุน พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์

3.1 ความเสี่ยงจากการลงทุนในต่างประเทศ

การลงทุนระยะยาวในต่างประเทศบริษัทมีนโยบายการติดตามความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนอย่างต่อเนื่อง โดยประเมินเปรียบเทียบกับความคุ้มค่าของต้นทุนของการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยน กับแนวโน้มและทิศทางของอัตราแลกเปลี่ยนอย่างต่อเนื่อง เพื่อจะปิดความเสี่ยงจากความผันผวนของเงินตราต่างประเทศ

ในปี 2558 บริษัททำการลงทุนในต่างประเทศโดยเข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 ของบริษัทร่วม PTSLP Surya TICON Internusa ผ่านบริษัทย่อยในฮ่องกงซึ่งได้แก่ บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด เพื่อพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าในประเทศอินโดนีเซีย การลงทุนดังกล่าวทำให้บริษัทมีสินทรัพย์ในสกุลเงินต่างประเทศ บริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในประเทศอินโดนีเซียมีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 คิดเป็นมูลค่า 2,412.8 ล้านบาท



มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

บริษัทร่วมในประเทศอินโดนีเซียจะทำการก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้า พร้อมให้เช่าโดยเฉลี่ยปีละ 50,000 - 51,000 ตารางเมตร และจะชะลอการก่อสร้างหากมีโรงงาน/คลังสินค้าที่สร้างเสร็จพร้อมให้เช่ามากกว่าจำนวนที่ลูกค้าต้องการ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงาน/คลังสินค้าที่อยู่ในประเทศอินโดนีเซียอันเนื่องมาจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศนั้น

สำหรับความเสี่ยงจากผู้ร่วมลงทุนในต่างประเทศ ปัจจุบันบริษัทควบคุมความเสี่ยงนี้โดยวิธีคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนที่มีประสบการณ์ ความพร้อมความน่าเชื่อถือ และมีจริยธรรมในการทำธุรกิจเป็นที่ยอมรับของตลาดที่บริษัทมีความสนใจต้องการจะเข้าไปลงทุน บริษัทยังมีกระบวนการคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนในต่างประเทศที่ให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระยะยาวด้วย ทั้งนี้เพื่อทำความรู้จัก ตระหนัก และเข้าใจในผู้ร่วมลงทุนแต่ละรายก่อนที่จะตกลงทำการลงทุนร่วมกัน

3.2 ความเสี่ยงจากการทำธุรกิจแข่งขันกับกองทรัสต์

นอกจากบริษัทแล้วยังมีกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ FTREIT ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน อุตสาหกรรมและคลังสินค้าเหมือนกันกับบริษัท นักลงทุนอาจเกิดความสับสนถึงว่าจะมีการแข่งขันกันทางธุรกิจระหว่างบริษัทกับกองทรัสต์ฯ เพื่อช่วงชิงผู้เช่าและรายได้ค่าเช่า

บริษัทได้รับการว่าจ้างจากกองทรัสต์ฯ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีหน้าที่ในการหาผู้เช่าใหม่ตลอดจนให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้เช่า ไม่ต่างจากที่บริษัทได้กระทำอยู่แล้วกับอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเอง การที่บริษัทได้รับการว่าจ้างดังกล่าวจากกองทรัสต์ฯ เป็นการขยายขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับบริษัทและกองทรัสต์ฯ จากปริมาณที่เพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้บริหาร ซึ่งทำให้มีโอกาสเพิ่มขึ้นในทางธุรกิจ มากกว่าที่จะเป็นการสร้างการแข่งขันระหว่างกัน

3.3 ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่

ในปี 2562 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) เป็นการดำเนินการตามแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคตของบริษัท ซึ่งประสงค์จะเป็นบริษัทพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร (Integrated Real Estate) โดยครอบคลุมประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อการพาณิชย์กรรมเพื่อการอยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องประเภทอื่นที่จะช่วยส่งเสริมธุรกิจของบริษัท เพื่อช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท โดยจะไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการพัฒนาสินทรัพย์

เฉพาะประเภทโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ทั้งนี้ เพื่อการเติบโตและผลประโยชน์อย่างยั่งยืนต่อกิจการในระยะยาว

โดยความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยนั้น ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงชะลอตัวอยู่อย่างต่อเนื่อง ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีการแข่งขันสูง ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน เริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง การขาดแคลนแรงงานและผู้รับเหมา รวมทั้งการบริหารโครงการเพื่อไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อพื้นที่ข้างเคียงและชุมชน นอกจากนี้ความเสี่ยงจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ยังเป็นอีกปัจจัยหนึ่ง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อยอดการโอนกรรมสิทธิ์ และความเสี่ยงเรื่องการดำเนินการทางด้านจัดสรรและกฎหมายจัดสรร ที่มีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับความเสี่ยงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์นั้น ประกอบด้วยความเสี่ยงทางด้านสถานะเศรษฐกิจ ความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจโลกทั้งขึ้นและลง รวมถึงสงครามการค้าระหว่างประเทศ สหรัฐอเมริกาและจีน ความเสี่ยงทางด้านต้นทุนโครงการ ประกอบไปด้วย การปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงาน มีการขาดแคลนแรงงานเนื่องจากมาตรการของรัฐเข้มงวดในเรื่องการใช้แรงงานต่างด้าวที่ลงทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย และการออกมาตรการควบคุมสินเชื่อให้เข้มงวดขึ้นในโครงการ LTV สำหรับความเสี่ยงด้านการตลาด ยังคงมีสถานะการแข่งขันที่สูง รวมถึงกำลังซื้อยังไม่เข้มแข็ง นอกจากนี้ยังมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและการขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีกฎหมายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผังเมืองรวมใหม่ของกรุงเทพมหานคร และกฎหมายเกี่ยวกับแรงงานต่างด้าว ทั้งนี้รวมถึงการขอใบอนุญาตก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร ได้รับความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นต้น





ไกลเด็น ทาวน์ รามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) มีการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ สามารถจัดการควบคุมความเสี่ยงขององค์กรได้เป็นอย่างดี โดยมีกระบวนการรายงานผลการบริหารความเสี่ยงไปให้กับคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบเป็นระยะอย่างสม่ำเสมอ

บริษัท ออโตเมชัน แอสเซต จำกัด (Automation Asset) บริษัทย่อยของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (FPIT) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้ร่วมทุนกับบริษัท PBA Systems Pte. Ltd. (PBA Systems) ประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ PBA International Pte. Ltd. (PBAI) เพื่อจัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด (PBA Robotics (Thailand) Co., Ltd.) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

สำหรับความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจใหม่ ไม่ว่าจะเป็นการเป็นผู้เล่นรายใหม่ การแข่งขันจากผู้เล่นรายเดิมในตลาด การบริหารต้นทุน การขาดแคลนแรงงาน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายต่าง ๆ และการขาดอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการเข้าใจถึงความต้องการของลูกค้าในสินค้าและบริการ ปัจจุบันบริษัทควบคุมความเสี่ยงเหล่านี้โดยวิธีวิเคราะห์อัตราเติบโตของธุรกิจใหม่ โอกาสในการขยายธุรกิจของบริษัท ส่งเสริมพัฒนานวัตกรรมการก่อสร้างและออกแบบสินค้า ศึกษาข้อกฎหมาย ขั้นตอนการอนุญาตต่าง ๆ รวมถึงวิธีคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนที่มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ ความพร้อม ความน่าเชื่อถือ และมีจริยธรรมในการทำธุรกิจเป็นที่ยอมรับของตลาดในระดับภูมิภาคเอเชีย หรือระดับโลก บริษัทยังมีกระบวนการคัดเลือกผู้ร่วมลงทุนจากต่างประเทศโดยให้ความสำคัญกับความสัมพันธ์ระยะยาวด้วย ทั้งนี้เพื่อทำความรู้จัก ตระหนักและเข้าใจในผู้ร่วมลงทุนแต่ละรายก่อนที่จะตกลงทำการลงทุนร่วมกัน

3.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย

3.4.1 กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นภาษีที่จะนำมาใช้แทนภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงภาษีบำรุงท้องที่ ปัจจุบันประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2562 แต่การเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายฉบับดังกล่าว จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป หากพิจารณาจากพระราชบัญญัติฯ นี้ ผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์บางรายอาจต้องชำระภาษีสูงขึ้น ในขณะที่ผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์บางรายอาจชำระภาษีน้อยลง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับราคาประเมินทุนทรัพย์และอัตราภาษีที่จะประกาศใช้เป็นตัวแปรสำคัญ

3.4.2 กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 โดยมีบทบัญญัติ 2 ส่วนที่ให้ผลทันที แต่ในส่วนบทบัญญัติที่จะต้องดำเนินการจัดให้มีการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามที่กฎหมายกำหนดนั้นจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษา กฎหมายฉบับนี้เป็นกฎหมายใหม่ที่ไม่เคยมีในระบบกฎหมายไทยมาก่อน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้มีมาตรการเยียวยาเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคลจากการถูกละเมิดสิทธิในข้อมูลส่วนบุคคล

กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลนี้มีผลทำให้บริษัทต้องจัดให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินการภายในของบริษัทเอง ต่อลูกค้า คู่ค้า รวมถึงผู้ถือหุ้น และแม้ว่าจะทำให้เกิดกระบวนการในการทำธุรกรรมต่าง ๆ มากขึ้น แต่จะส่งผลให้มีการจัดเก็บข้อมูลได้อย่างมีระบบและปลอดภัยยิ่งขึ้น รวมถึงเมื่อบริษัทได้จัดให้มีและดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าวแล้ว ย่อมลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับบริษัทในการกระทำความผิดภายใต้กฎหมายฉบับนี้และกฎหมายฉบับอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องได้ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อต้นทุนที่อาจเพิ่มมากขึ้นในการปฏิบัติตามกฎหมายฉบับดังกล่าวหลายประการ ซึ่งเมื่อบริษัทได้จัดเตรียมนโยบายและการดำเนินการต่าง ๆ ที่รัดกุมก็เชื่อมั่นว่าจะสามารถลดความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทให้น้อยที่สุดได้



โกลเด้น นีโอ รามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาที่ยั่งยืน

ความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาที่ยั่งยืน

ปัจจุบันโลกมีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมากจากการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงทางผู้ประกอบการธุรกิจสภาพภูมิอากาศอย่างเห็นได้ชัดอันเนื่องมาจากการบริโภคทรัพยากรต่าง ๆ ในชีวิตประจำวัน บริษัทในฐานะผู้ประกอบการธุรกิจ จึงตระหนักถึงการประกอบกิจการอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ซึ่งให้ความสำคัญกับ 3 องค์ประกอบ คือ เศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม และได้นำมาเป็นแนวทางในการกำหนดเป้าหมายการดำเนินงานอย่างรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการต่าง ๆ เพื่อรักษาสมดุล ปกป้องดูแลสังคมและสิ่งแวดล้อมเพื่อการอยู่รอดของสิ่งมีชีวิตบนโลกร่วมกัน พร้อมสร้างการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงและยั่งยืน ซึ่งจะนำเสนอผ่านการรายงานความยั่งยืนต่อผู้มีส่วนได้เสียได้รับทราบโดยทั่วกัน

ด้านเศรษฐกิจ

เรามุ่งมั่นดำเนินการอย่างก้าวหน้า (Acting Progressively) ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงและจัดการความต่อเนื่องทางธุรกิจ โดยการปรับปรุงกระบวนการที่เกี่ยวข้องควบคู่กับการพัฒนานวัตกรรมเพื่อพัฒนาและยกระดับผลิตภัณฑ์บริการของเราด้วยความร่วมมือจากภาคส่วนต่าง ๆ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในสายห่วงโซ่อุปทาน สังคมและสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักธรรมาภิบาล คุณธรรมและจริยธรรมทางธุรกิจ เพื่อสามารถปรับตัวได้สอดคล้องตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

สิ่งแวดล้อม

เราให้ความสำคัญกับการบริโภคอย่างมีความรับผิดชอบ (Consuming Responsibly) เพราะเราต้องพึ่งพาทรัพยากรธรรมชาติในการบริโภคและการดำเนินธุรกิจ ดังนั้นเราจึงต้องรู้จักใช้ทรัพยากรเหล่านี้อย่างมีประสิทธิภาพ ตั้งแต่กระบวนการจัดหาวัสดุ การจัดการและการใช้ในตลอดสายห่วงโซ่อุปทาน พร้อมด้วยการพัฒนาการออกแบบเชิงนิเวศเศรษฐกิจ การจัดการด้านพลังงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และใช้พลังงานหมุนเวียน การจัดการของเสีย โดยการป้องกันการเกิด ลดปริมาณ และการนำกลับมาใช้ และภายใต้การปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการรักษาสภาพสิ่งแวดล้อมให้ยั่งยืน

ด้านสังคม

เรามุ่งเน้นให้ความสำคัญกับคน (Focusing on People) การดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพต้องเชื่อมโยงกับชุมชน ค่านิยมทางสังคมและคนรอบข้าง การดูแลพนักงาน ลูกค้า และชุมชน ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีสุขภาพและ

ความเป็นอยู่ที่ดีอย่างสมดุล มีอาชีวอนามัยและความปลอดภัย รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรและผู้นำ สร้างวัฒนธรรมการพัฒนาทุนมนุษย์ เพื่อประสิทธิผลด้านความคิดสร้างสรรค์ทางนวัตกรรม ก่อเกิดผลิตภัณฑ์ที่มีมูลค่าสูงขึ้น ทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้คนที่มีความแตกต่างหลากหลาย และส่งเสริมการอยู่ร่วมกันของทุกคนภายใต้หลักสิทธิมนุษยชน

คณะกรรมการบริษัทมีความมุ่งมั่นให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยเติบโตอย่างยั่งยืน จึงมีนโยบายให้ดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อยควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียภายใต้หลักการสำคัญตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์มีการเผยแพร่ รวมถึงวัฒนธรรมองค์กรซึ่งกำหนดทักษะและคุณลักษณะที่ทุกคนในองค์กรจำเป็นต้องมีเป็นพื้นฐานที่จะนำองค์กรไปสู่วิสัยทัศน์ที่กำหนดไว้ เพื่อการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ประกอบไปด้วย



Collaborative เราร่วมแรงร่วมใจ สื่อสารให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกันทั้งในทีมและระหว่างทีม ช่วยเหลือ สนับสนุนซึ่งกันและกัน แบ่งปันข้อมูล/ทรัพยากรที่มีประโยชน์ต่อผู้อื่น วางแผนเป้าหมายและตัดสินใจร่วมกันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดขององค์กรเป็นหลัก ปฏิบัติได้ถูกต้องตามบทบาทหน้าที่ของตนเอง ร่วมรับผิดชอบและเป็นเจ้าของในงานที่ได้รับมอบหมาย



Respectful เราให้เกียรติกันและกัน ระบุความต้องการของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง และตอบสนองได้อย่างตรงจุด เปิดใจรับฟังความคิดเห็นที่แตกต่างของผู้อื่น ให้เกียรติและเคารพในความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง เรียนรู้และเข้าใจความเป็นมาขององค์กร และนำมาปรับใช้ในการทำงานเพื่อต่อ ยอดความสำเร็จในอนาคต



Progressive เราก้าวไปข้างหน้า ใฝ่เรียนรู้ พัฒนาตนเองและพัฒนาสิ่งใหม่ ๆ ให้เป็นประโยชน์ต่อการทำงาน กล้าตั้งเป้าหมายที่ท้าทาย ขับเคลื่อนความสำเร็จที่ส่งผลดีทั้งทางบวกต่อองค์กร ปฏิบัติงานเชิงรุกและตอบสนองต่อสถานการณ์ได้อย่างรวดเร็ว ติดตามการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคต และปรับตัวเพื่อพลิกวิกฤตให้เป็นโอกาส



Real เราจริงใจ กล้าทำทนายและยืนหยัดเพื่อสิ่งที่ถูกต้อง และควรปฏิบัติต่อผู้อื่นอย่างเท่าเทียมโดยไม่แบ่งแยก เชื้อชาติ อายุ เพศ ศาสนา หรือตำแหน่งงาน ปฏิบัติงานโดยยึดหลักความถูกต้อง ซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใสและตรวจสอบได้ ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน ทำงานอย่างมีอาชีพ รักษาความลับสัญญา และส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีที่สุด เพื่อสร้างความไว้วางใจแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง

ภายใต้วัฒนธรรมองค์กรนี้ เราแสดงออกถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมของธุรกิจได้ ดังนี้

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

เพื่อการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรม บริษัทจึงได้ประมวลแบบแผนกำหนดขอบเขตมาตรฐานความประพฤติของบุคลากรที่พึงกระทำในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานในวิถีทางภายใต้กรอบคุณธรรมในวิถีที่สร้างสรรค์ เสมอภาคและเท่าเทียมกัน เพื่อสร้างรากฐานและรักษาภาพพจน์ของบริษัทให้เป็นบริษัทที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืนไว้ในคู่มือมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท (Code of Conduct) โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมโดยรวมและผู้มีส่วนได้เสียตั้งแต่ผู้ถือหุ้น คู่ค้า คู่สัญญาจ้าง ลูกค้า และคู่แข่ง ให้ได้เข้าร่วมเกี่ยวข้องในธุรกรรมอย่างเสรี สามารถเข้าถึงข้อมูลที่เหมาะสมไม่ปกปิดหรือบิดเบือนข้อมูล รวมทั้งปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

แนวทางในการปฏิบัติ

- ด้านการปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาคบนพื้นฐานของการแข่งขันเป็นธรรม โปร่งใส และเท่าเทียม ทั้งระหว่างคู่ค้าเองและระหว่างคู่ค้ากับบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม การปฏิบัติตามข้อสัญญาอย่างเคร่งครัด ไม่เรียกร้องประโยชน์จากคู่ค้า
- ด้านการจัดซื้อ จัดหาอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ รวมถึงสามารถรักษาภาพพจน์ที่ดีของบริษัทไว้อย่างต่อเนื่อง จึงกำหนดให้ปฏิบัติตามนโยบายจัดซื้อ จัดจ้าง ซึ่งกำหนดแนวทางของการป้องกันความไม่ยุติธรรมที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการจัดซื้อจัดหาและการปฏิบัติตนต่อคู่ค้า รวมถึงการละเว้นการปฏิบัติที่จะเป็นการฝ่าฝืนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- ด้านความเกี่ยวข้องทางการเมืองอย่างมีความรับผิดชอบ บริษัทเป็นองค์กรที่เป็นกลางทางการเมืองและยึดมั่นในประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข โดยบริษัทจะไม่อนุญาตให้นำตราหรือสัญลักษณ์ของบริษัทไปสนับสนุนกิจกรรมทางการเมืองไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม แต่บุคลากรยังอาจใช้สิทธิทางการเมืองของตนได้ตามครรลองของกฎหมาย
- ด้านการเคารพต่อสิทธิในทรัพย์สินหรือทรัพย์สินทางปัญญา เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างราบรื่นไม่กระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น จึงกำกับให้ปฏิบัติงานและใช้เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารอย่างรอบคอบระมัดระวัง เคารพลิขสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สินทางปัญญา การรักษาความลับทางการค้า การไม่เผยแพร่ข้อมูลที่ไม่เหมาะสมในทางศีลธรรม ขนบธรรมเนียม และจารีตประเพณีหรือกฎหมาย

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส และตระหนักดีว่าการทุจริตคอร์รัปชันเป็นเรื่องใกล้ตัวที่อาจส่งผลกระทบต่อการค้าและธุรกรรมกับคู่ค้า ความสามารถในการแข่งขัน ศักยภาพในการพัฒนาวัตกรรม การพัฒนาระบบเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ จึงสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Active Coalition Against Corruption Council : CAC) เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 และกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท (Code of Conduct) และได้กำหนดให้มั่นนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) เพื่อบุคลากรของบริษัทรวมถึงบริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้ถือปฏิบัติภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และฝ่ายจัดการหรือผู้บริหาร

แนวทางในการปฏิบัติ

- การสนับสนุนการสร้างจิตสำนึกและค่านิยม ทักษะคติให้บุคลากรปฏิบัติงานอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส เที่ยงตรง เคารพกฎหมาย กฎระเบียบต่าง ๆ การต่อต้านสนับสนุนคอร์รัปชันให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร
- กำหนดให้บุคลากรต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับ หรือรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดจากบุคคลอื่นที่มีหน้าที่หรือธุรกิจเกี่ยวข้องกับบริษัท เว้นแต่ในโอกาสหรือเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม และทรัพย์สินนั้นต้องไม่ใช่สิ่งผิดกฎหมาย รวมทั้งไม่อาศัยตำแหน่งหน้าที่หรือแสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเองและ/หรือผู้อื่นโดยมิชอบ
- การจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบระบบขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมถึงการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดคอร์รัปชันและบริหารจัดการให้มีวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม
- การจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งพัฒนาระบบและกลไกในการตรวจสอบ ควบคุม และถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม ชัดเจน และมีประสิทธิภาพ เพื่อป้องกันและมิให้มีการทุจริตหรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- การจัดให้มีการสื่อสารและฝึกอบรมแก่บุคลากรของบริษัท เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริงเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

- การสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดขึ้นโดยหน่วยงานหรือองค์กรต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการป้องกันและสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน



- บริษัทได้จัดให้มีการปฐมนิเทศให้แก่พนักงานใหม่พร้อมมอบคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงมาตรการและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้เข้าใจความหมาย บทบาทหน้าที่ และยึดถือปฏิบัติโดยทั่วกัน ทั้งยังได้จัดอบรมประจำปีหัวข้อ “Anti-corruption กับบทบาทหน้าที่ของคนในองค์กร” ขึ้นเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 เพื่อเป็นการทบทวนความรู้ความเข้าใจบทบาทหน้าที่ในฐานะสมาชิก “แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต : Thailand’s Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption (CAC)” เสริมสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของบุคลากร รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ระบุความเสี่ยงและโอกาสที่จะเกิดการทุจริตคอร์รัปชันในขั้นตอนกระบวนการปฏิบัติงานและช่วยวัดผลการปฏิบัติตามนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลการอบรมผ่านช่องทางอินทราเน็ตเพื่อให้พนักงานทุกคนได้รับทราบและทบทวน เป็นส่วนหนึ่งของการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน

การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัท ตระหนักถึงการเคารพต่อความเป็นมนุษย์ของทุกคนเพราะทรัพยากรบุคคลเป็นปัจจัยสำคัญที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่ม ผลผลิต การแข่งขัน ความน่าเชื่อถือและยกย่อง ซึ่งเป็นรากฐานในการพัฒนาทรัพยากรด้านต่าง ๆ จึงมีแนวทางส่งเสริมการปฏิบัติตามหลักการด้านสิทธิมนุษยชน

ซึ่งเป็นสิทธิพื้นฐานที่มีมาแต่กำเนิด ไม่ว่าจะเป็นเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ เผ่าพันธุ์ สีผิว ศาสนา ภาษา สถานะทางสังคม กฎหมาย ขนบธรรมเนียม ประเพณีท้องถิ่น หรือประเทศใดที่เข้าไปลงทุนหรือข้องเกี่ยว รวมถึงปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนสากล

แนวทางในการปฏิบัติ

- ให้บุคลากรของบริษัททำความเข้าใจกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของตนโดยตรงให้ถี่ถ้วน และปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดและในกรณี ที่ต้องไปปฏิบัติงานในต่างประเทศ ควรศึกษา กฎหมาย ขนบธรรมเนียม ประเพณี และวัฒนธรรมของประเทศปลายทางก่อน รวมถึงต้องปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนสากล และไม่สนับสนุนกิจการที่ละเมิดหลักสิทธิมนุษยชน
- กำหนดให้มีนโยบายการจ้างเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนกรณีมีข้อสงสัยหรือข้อข้องใจเมื่อพบพฤติกรรมไม่เหมาะสมหรือขัดต่อกฎหมายหรือมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อป้องกันการปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้รายงาน แหล่งที่มาของข้อมูลหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากสาเหตุแห่งการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทำผิดกฎหมายหรือการผิดจรรยาบรรณ
- กำหนดให้มีการตรวจประเมินจากหน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี และรายงานคณะกรรมการบริษัททราบ

กิจกรรมวันสตรีสากล

บริษัทชั้นนำทั่วโลกต่างให้การสนับสนุนความก้าวหน้าของผู้หญิงอย่างจริงจังและช่วยสร้างความเท่าเทียมทางเพศ โดยเข้าใจถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมของผู้หญิงในที่ทำงาน เล็งเห็นคุณค่าของการอยู่ร่วมกันบนความแตกต่างและหลากหลาย ผลักดันให้เกิดการพัฒนาความสามารถในการทำงานของผู้หญิงเป็นอย่างดี

ในเดือนมีนาคม 2562 บริษัทเองซึ่งให้ความสำคัญในการสรรหา การรักษา และการพัฒนาความสามารถบุคลากรอย่างต่อเนื่อง จึงนับว่าวันสตรีสากลนี้และเดือนมีนาคม คือช่วงเวลาพิเศษสำหรับการเฉลิมฉลองให้แก่ผู้หญิง เพื่อความเท่าเทียมทางเพศในที่ทำงานซึ่งเป็นการส่งเสริมวัฒนธรรมที่เปลี่ยนแปลงไป

วันสตรีสากล ถือเป็นโอกาสพิเศษที่สะท้อนพัฒนาการด้านความเท่าเทียมทางเพศในระดับสากลที่ได้รับการยอมรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงมีความมุ่งมั่นต่อการส่งเสริมความก้าวหน้าของผู้หญิงในที่ทำงาน ด้วยกิจกรรมพิเศษที่เต็มไปด้วยสีม่วงทั่วทั้งสำนักงาน เพื่อแสดงความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันของกลุ่มเฟรเซอร์ส์ ทั้งในไทยและต่างประเทศ โดยมีกิจกรรมของชาร์วีย์ การกล่าวสร้างแรงบันดาลใจสำหรับผู้หญิงจากหน่วยงานต่าง ๆ รวมถึงให้เพื่อนร่วมงานได้ส่งข้อความชื่นชมผู้หญิงที่ประทับใจผ่าน #BalanceforBetter ตลอดเดือนมีนาคม



การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม เพราะเป็นทรัพยากรสำคัญ ซึ่งการปฏิบัติงานต่าง ๆ ล้วนต้องอาศัยความรู้ ความสามารถ กำลังกาย และกำลังใจในการทำงานให้บรรลุเป้าหมาย จึงสนับสนุนให้มีการบริหารจัดการต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมควบคู่ไปกับการเติบโตทางธุรกิจ เพื่อการพัฒนาไปสู่ความยั่งยืน โดยการไม่ใช้แรงงานเด็ก ไม่ใช้แรงงานบังคับ การให้ความคุ้มครองทางสังคมและสภาพการทำงาน การให้ความคุ้มครองสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน การดูแลทั้งในเรื่องการให้โอกาส ผลตอบแทนและสวัสดิการ การแต่งตั้ง โยกย้าย และการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างทั่วถึง

แนวทางในการปฏิบัติ

- การจัดให้มีเงื่อนไขการจ้างที่เป็นธรรม การให้ค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ หรือตามข้อตกลงการจ้างและตามมาตรฐานอุตสาหกรรม หรือมาตรฐานการครองชีพที่ควรจะเป็นทั้งในระยะสั้นและระยะยาว รวมถึงสวัสดิการค่ารักษาพยาบาล กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โบนัสตามผล การปฏิบัติงานของพนักงานและผลประกอบการของบริษัท สื่อยูนิฟอร์ม เป็นต้น
- การพิจารณาจ้างหรือเลิกจ้างโดยผ่านกระบวนการพิจารณาและตัดสินใจตามขั้นตอนที่กำหนดไว้อย่างเหมาะสมไม่ขึ้นอยู่กับบุคคลใดบุคคลหนึ่ง เพียงคนเดียวหรือการเลือกปฏิบัติ
- การพัฒนาพนักงานเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ เพื่อสร้างโอกาสในการเรียนรู้และความก้าวหน้า การเลื่อนตำแหน่งเมื่อมีโอกาสเหมาะสม

- การสนับสนุนสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำงานตามความเหมาะสม เพื่อให้พนักงานทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- การให้โอกาสพนักงานในการเข้าถึงหรือรับทราบข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับผลการดำเนินการ ทิศทางการดำเนินกิจการ รวมถึงจัดให้มีสื่อช่องทางต่าง ๆ เพื่อการมีส่วนร่วมนำเสนอข้อคิดเห็นโดยปราศจากการแทรกแซง

ในปีที่ผ่านมาบริษัทให้ความสำคัญในการมีส่วนร่วมพัฒนาองค์กร ใส่ใจในความเป็นอยู่ สภาพแวดล้อมในที่ทำงานและคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น จึงจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารที่เป็นประโยชน์ระหว่างพนักงานและกลุ่มเพิ่มเติมผ่านทาง Workplace Group และส่งเสริมการสรรค์สร้างกิจกรรมร่วมกันผ่านชมรมที่หลากหลายกล่าวคือ Badminton, Football, Drone, E-Sport, Boardgame, Smart Runner, Tennis, Entertainment, Bowling และจิตอาสา พร้อมทั้งสนับสนุนให้พนักงานสามารถใช้สิทธิในการเข้าใช้สถานที่ออกกำลังกายที่บริษัทจัดไว้ให้ได้ทุกวันเพื่อสุขภาพกายที่ดีนอกเหนือไปจากการจัดให้มีการตรวจสุขภาพเป็นประจำทุกปี จัดให้มีกิจกรรมสันทนาการทั้งภายในและภายนอกสถานประกอบการเพื่อเสริมสร้างความสามัคคี ความร่วมแรงร่วมใจ และเป็นกำลังใจหรือรางวัลให้แก่พนักงานเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร จัดให้พนักงานได้มีโอกาสร่วมในกิจกรรมที่บริษัทจัดขึ้นเพื่อสร้างความสามัคคี ช่วยเหลือเกื้อกูลกัน และกิจกรรมเพื่อสังคมที่บริษัทจัดขึ้น รวมถึงมีการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน โดยรวมเป็นเนื้อหาส่วนหนึ่งในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจทั้งในระหว่างการทำงานตามปกติและสามารถเอาตัวรอดได้ในสถานการณ์ฉุกเฉิน เช่น การทำงานในที่สูง การปฐมพยาบาลเบื้องต้น การหนีไฟ การดับเพลิงขั้นต้น การใช้อุปกรณ์เพื่อความปลอดภัยที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานประจำวัน เป็นต้น

ระดับความผูกพันของพนักงานที่มีต่อองค์กร (Employee Engagement)



ในปี 2562 บริษัทได้ใช้บริการ AON ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญที่ให้บริการเข้ามาดำเนินการสำรวจระดับความผูกพันของพนักงานที่มีต่อองค์กร ด้วยแบบสอบถามเกี่ยวกับระบบบริหารจัดการภายในของบริษัทในด้านต่าง ๆ จากพนักงานทั้งสิ้น 387 คน มีผู้ร่วมตอบแบบสอบถามจำนวน 326 คน คิดเป็นร้อยละ 84 จากพนักงานทั้งหมด โดยภาพรวมมีระดับความผูกพันที่เพิ่มขึ้นในหมวดภาพลักษณ์และวัฒนธรรมองค์กร การสื่อสาร การพัฒนาบุคลากร คุณภาพชีวิต และผลตอบแทนและสวัสดิการดีขึ้น

การพัฒนาบุคลากรภายในองค์กร – สร้างองค์กรแห่งการเรียนรู้ให้กับพนักงานในปี 2562

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการพัฒนาศักยภาพบุคลากรของบริษัท โดยมุ่งมั่นที่จะมอบโอกาสอันท้าทายให้กับพนักงานทุกคนให้เติบโตในสายงาน ผ่านกระบวนการเรียนรู้ควบคู่กับการพัฒนาหลากหลายรูปแบบที่เหมาะสมกับพนักงานแต่ละกลุ่ม เพื่อให้พนักงานมีทักษะและขีดความสามารถในการทำงานเพิ่มมากขึ้นพร้อมกับคุณภาพชีวิตที่ดีผ่านแนวทางการพัฒนาด้วย Development Roadmap ดังต่อไปนี้

- โปรแกรมพัฒนาสมรรถนะหลัก (Core & Management Competency) สำหรับพัฒนาความสามารถในด้านการบริหารจัดการที่จำเป็นกับพนักงานในองค์กร โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาความสามารถของพนักงานในด้านที่เกี่ยวข้องกับค่านิยมขององค์กร (Core Values) รวมถึงด้านการสื่อสาร (Communication), การร่วมมือ (Collaboration) การคิดเชิงนวัตกรรม (Innovation)
- โปรแกรมพัฒนาทักษะในการปฏิบัติงาน (Basic Skills) สำหรับพัฒนาทักษะการทำงานของพนักงานทุกระดับ และทุกสายงาน เช่น ทักษะภาษาอังกฤษ

- การอบรมหลักสูตรตามสายงาน (Functional Competency) พนักงานในแต่ละธุรกิจและหน่วยงานสามารถรับการอบรมหลักสูตร Functional Competency เพื่อเรียนรู้เฉพาะทางในบริบทที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานและธุรกิจของตนเอง
- โปรแกรมพัฒนาทักษะเสริม (Supplementary Skills) สำหรับพนักงานที่ต้องการเสริมสร้างทักษะเพิ่มเติม นอกเหนือจากความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำงานโดยตรง

แผนการพัฒนาบุคลากรที่ได้จากการวิเคราะห์และประเมินผลการดำเนินงาน นอกจากมุ่งเน้นให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจและเป้าหมายความสำเร็จที่บริษัทต้องการ ยังเน้นการนำเอาระบบเทคโนโลยีเข้ามาช่วยสนับสนุนกระบวนการเรียนรู้และพัฒนาบุคลากรผ่านระบบ Learning Management System (LMS) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการข้อมูล รวมทั้งให้บุคลากรสามารถเข้าถึงข้อมูลการเรียนรู้และฝึกอบรมได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

ด้วยแนวทางการปฏิบัติงานดังกล่าว ในปี 2562 จึงมีการฝึกอบรมบุคลากรรวมมากกว่า 100 หลักสูตร คิดเป็นจำนวนชั่วโมงเฉลี่ย 26 ชั่วโมง/คน/ปี คิดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นกว่า 11.27 ล้านบาท

ตัวอย่างรายชื่อหลักสูตรการอบรมที่บริษัทได้จัดขึ้นสำหรับบุคลากรทุกระดับในปีที่ผ่านมา (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562) ได้แก่

- หลักสูตรการสื่อสารอย่างมีประสิทธิภาพ (Effective Communication)
- ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย
- Anti-corruption กับบทบาทหน้าที่ของคนในองค์กร

- การบริหารโครงการก่อสร้างที่มีลักษณะซ้ำ
- โครงการอบรมเชิงปฏิบัติการหลักสูตรการบริหารโครงการเชิงปฏิบัติ (Project Management in Practice)
- การใช้ MULTI-COST CODE ในงาน COST ENGINEERING สำหรับงานอาคาร
- โปรแกรมวิเคราะห์โครงสร้าง MIDAS nGen & Gen สำหรับโครงสร้างด้านทานแผ่นดินไหว
- การตรวจสอบและทดสอบระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (ภาคทฤษฎีและปฏิบัติ) หลักสูตร Buzan Mind Mapping Workshop
- One-on-one English Writing Lessons
- การทำงานเชิงรุกและพัฒนาศักยภาพเพื่อบรรลุเป้าหมาย
- Master Chauffeur Safety Training
- การสื่อสารและการจัดการข้อร้องเรียนลูกค้าอย่างมืออาชีพ

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัท ตระหนักถึงการดำเนินการตามมาตรการด้านความปลอดภัยและสุขอนามัยในการทำงานของพนักงาน จึงจัดให้มีการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ มีการจัดอบรมปฐมนิเทศและเผยแพร่ความรู้ให้พนักงานได้รับทราบและคำนึงถึงข้อกำหนดตามแนวปฏิบัติด้านความปลอดภัย พร้อมทั้งจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม สอดคล้องกับมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันการบาดเจ็บ การเจ็บป่วย อันเนื่องมาจากการทำงานและการสูญเสียชีวิตจากอุบัติเหตุ

แนวทางในการปฏิบัติ

- บริษัท ถือว่าการดำเนินงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นความรับผิดชอบโดยตรงของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ โดยจัดสรรทรัพยากรทั้งบุคลากร เวลาและงบประมาณให้เพียงพอและเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้
- บริษัท จะดำเนินการให้ถูกต้องตามกำหนดและข้อตกลงต่าง ๆ ด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยยึดถือข้อกำหนดที่กฎหมายระบุเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการดำเนินงาน
- บริษัท จะดำเนินการในการค้นหาและกำหนดมาตรการควบคุมความเสี่ยงและป้องกันอันตรายจากการดำเนินงานในทุก ๆ กิจกรรมที่อยู่ในความรับผิดชอบของบริษัท เพื่อให้เกิดความปลอดภัยสูงสุดต่อผู้ปฏิบัติงาน ทั้งที่เป็นพนักงานของบริษัท ผู้รับเหมา ทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม รวมทั้งสาธารณชน โดยจะกำหนดเป็นแผนการดำเนินงานประจำปี
- บริษัท จะพัฒนาระดับความสามารถ โดยสนับสนุนให้มีการฝึกอบรมด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้แก่ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง
- บริษัท พร้อมทั้งจะรับฟังความคิดเห็นจากทุก ๆ ฝ่ายในการจัดทำนโยบาย รวมทั้งการดำเนินงานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน และจัดให้มีการทบทวนในช่วงเวลาที่เหมาะสม เพื่อนำมาปรับปรุงการดำเนินงาน
- นโยบายฉบับนี้จะสื่อสารให้บุคลากรทุกระดับในองค์กรทราบ และพร้อมที่จะเปิดเผยต่อสาธารณชน

ในปี 2562 บริษัทได้มีการดำเนินการด้านความปลอดภัย ดังนี้



เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและมาตรการเพื่อเสริมสร้างความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน บริษัทจึงได้ให้ความสำคัญต่อการกำหนดกรอบการดำเนินงานที่เหมาะสม เพื่อเป้าหมายให้ปราศจากอันตรายและความเสี่ยง โดยในปี 2562 ได้มีการจัดส่งคู่มือความปลอดภัยในการทำงานสำหรับผู้รับเหมา ให้แก่ผู้รับเหมาที่เข้ามาปฏิบัติงานในพื้นที่ของบริษัทเพื่อให้การปฏิบัติงานดำเนินไปอย่างปลอดภัย ทั้งยังมีการจัดทำคู่มือความปลอดภัยในการทำงานมอบให้พนักงานทุกคน ใช้เป็นหลักปฏิบัติได้อย่างถูกต้องและปลอดภัย ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน พ.ศ. 2549



บริษัทจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และประชาสัมพันธ์ให้ทราบถึงขั้นตอนการอพยพหนีไฟ รวมถึงการซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำทุกปี ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. 2555 นอกจากนี้ ยังมีการดูแลสุขภาพและความปลอดภัยในสภาพแวดล้อมการทำงานของพนักงานโดยจัดอบรมหลักสูตรที่สำคัญ มีเกณฑ์การทดสอบต้องได้คะแนนหลังจากการอบรมไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 จึงจะถือว่าสอบผ่านได้รับประกาศเกียรติบัตร ได้แก่



- หลักสูตร เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับบริหารจำนวนทั้งสิ้น 30 คน
- หลักสูตร ปฐมพยาบาลเบื้องต้น จำนวน 116 คน
- หลักสูตร ความปลอดภัยในการทำงานสำหรับลูกจ้างทั่วไป จำนวน 200 คน
- หลักสูตร ดับเพลิงขั้นต้น จำนวน 58 คน
- หลักสูตร ทบทวนการเพิ่มศักยภาพทีมดับเพลิง จำนวน 27 คน
- หลักสูตร Working Height จำนวน 44 คน
- หลักสูตร ความปลอดภัยในการปฏิบัติงานด้านระบบไฟฟ้า จำนวน 31 คน
- หลักสูตร มาตรฐานการติดตั้งและบำรุงรักษาระบบไฟฟ้า จำนวน 31 คน



บริษัทฯให้มีการสื่อสารข่าวสารคุณภาพด้านสุขภาพและความปลอดภัยผ่านช่องทางไลน์ การตรวจสภาพแวดล้อมในการทำงาน แสงสว่างในการทำงาน ยาและอุปกรณ์ปฐมพยาบาลเบื้องต้น อุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลให้พนักงาน เช่น รองเท้า Safety หมวก Safety เสื้อสะท้อนแสง และการประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัย

บริษัทยังได้มีการจัดอบรมผู้บริหารทุกคนให้เป็นเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับบริหาร จัดอบรมหัวหน้างานเป็นเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับหัวหน้างานให้คอยปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย รวมถึงการจัดอบรม เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยเทคนิคขั้นสูง เพื่อให้ดูแลด้านความปลอดภัยในส่วน of สำนักงานสาขาที่มีพนักงานมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับเกียรติบัตรระดับทอง จากกรมสวัสดิการคุ้มครองแรงงาน เมื่อปี 2560 ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันว่า บริษัทได้ดำเนินการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานในสถานประกอบการได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ ในช่วงปีที่ผ่านมาบริษัทไม่ได้รับโทษและ/หรือถูกปรับหรือได้รับหนังสือแจ้งให้ปรับปรุงด้านความปลอดภัยแต่อย่างใด



กิจกรรม Health and Safety Month

ในช่วงเดือนสิงหาคม 2562 ยังมีการจัดกิจกรรม FPT Wellness Challenge : Health and Safety Month สอดคล้องกับการดำเนินการด้านความยั่งยืนของกลุ่มบริษัท เพื่อกระตุ้นให้มีการตระหนักและเข้าใจถึงความปลอดภัยและสุขภาพที่ดี โดยให้พนักงานเชื่อมโยงว่ากิจกรรมส่วนตัวในชีวิตการทำงานหรือกิจกรรมชมรมที่พนักงานร่วมกันจัดตั้งขึ้น มีความเกี่ยวข้องกับ LIVE.WORK.PLAY.SAFE อย่างไร เพื่อให้เกิดความใส่ใจต่อคุณภาพชีวิต และสร้างแรงจูงใจด้านบวกในความผูกพันต่อองค์กร กิจกรรมต่างๆ ล้วนเกิดขึ้นจากความสมัครใจของพนักงานที่จะจัดสรรเวลาการใช้ชีวิตกับบุคคลในสังคมที่ทำงานอย่างมีคุณภาพร่วมกัน รวมไปถึงการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มอื่นอย่างลงตัว สามารถสร้างให้พนักงานมีความตระหนักรู้ถึงคุณค่าของตนเองที่มีต่อองค์กร และความใส่ใจที่องค์กรมีต่อพนักงานรวมถึงผู้มีส่วนได้เสีย และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า ชุมชน และสังคมไปพร้อมกับสุขภาพกายและสุขภาพจิตที่ดี ก่อเกิดคุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ที่สมดุลและยั่งยืน กิจกรรมชมรมยังคงดำเนินต่อไปเรื่อยๆ เพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์อันแข็งแกร่งระหว่างพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ นอกจากนี้ยังมีแผนการดำเนินการอื่น ๆ ด้านสุขภาพและความปลอดภัย เช่น การจัดลานกีฬา เส้นทางวิ่งรอบ Logistics Park หรือการจัดสถานที่สนทนาที่ลูกค้าหรือชุมชนรอบด้านสามารถร่วมใช้ประโยชน์ได้

บริษัทได้จัดทำให้มีการสรุปข้อมูลสถิติการเกิดอุบัติเหตุดังต่อไปนี้

1. สรุปสถิติการเกิดอุบัติเหตุสำนักงานใหญ่

อุบัติเหตุ	FPT 2560	FPT 2561	FPT 2562
อุบัติเหตุร้ายแรง (เสียชีวิต)	0	0	0
อุบัติเหตุถึงขั้นหยุดงาน	4	2	3
อุบัติเหตุไม่ถึงขั้นหยุดงาน	0	1	0
โรคที่เกิดจากการทำงาน	0	0	0
จำนวนวันหยุดงาน	46	17	36
รวมอุบัติเหตุ	4	3	3
I.F.R อัตราความถี่การบาดเจ็บ	7.51	7.15	6.5
I.S.R อัตราความรุนแรงการบาดเจ็บ	86.47	40.52	30.67

2. สรุปสถิติการเกิดอุบัติเหตุไซต์งานก่อสร้าง

อุบัติเหตุ	FPT 2560	FPT 2561	FPT 2562
อุบัติเหตุร้ายแรง (เสียชีวิต)	0	0	0
อุบัติเหตุถึงขั้นหยุดงาน	0	0	0
อุบัติเหตุไม่ถึงขั้นหยุดงาน	0	0	0
โรคที่เกิดจากการทำงาน	0	0	0
จำนวนวันหยุดงาน	0	0	0
รวมอุบัติเหตุ	0	0	0
I.F.R อัตราความถี่การบาดเจ็บ	0	0	0
I.S.R อัตราความรุนแรงการบาดเจ็บ	0.00	0.00	0.00

อัตราความถี่การบาดเจ็บ I.F.R = $\frac{\text{จำนวนรายผู้บาดเจ็บที่เกิดขึ้น}}{\text{จำนวนชั่วโมงการทำงานทั้งหมดของหน่วยงานนั้น หน่วยเป็นชั่วโมง}} \times 1,000,000 \text{ ชั่วโมง}$

ในปี 2562 อัตราความถี่การบาดเจ็บของพนักงานคิดเป็นหน่วย 1,000,000 ชั่วโมง มีค่าเท่ากับ 7 ครั้ง

อัตราความรุนแรงการบาดเจ็บ I.S.R = $\frac{\text{จำนวนวันหยุดงานที่เสียไป}}{\text{จำนวนชั่วโมงการทำงานทั้งหมดของหน่วยงานนั้น หน่วยเป็นชั่วโมง}} \times 1,000,000 \text{ ชั่วโมง}$

ในปี 2562 อัตราความรุนแรงการบาดเจ็บของพนักงานคิดเป็นหน่วย 1,000,000 ชั่วโมง มีค่าเท่ากับ 31 ครั้ง

ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

บริษัท ตระหนักถึงการรักษามาตรฐานของอสังหาริมทรัพย์และบริการที่ดี และมุ่งพัฒนาให้มีคุณภาพอยู่ในระดับชั้นนำของประเทศ จึงใส่ใจในการศึกษาค้นคว้าข้อมูลพฤติกรรมการใช้งาน ลักษณะการให้บริการที่เหมาะสม ความปลอดภัย ความสะดวกสบาย การมีสุขอนามัยที่ดี การบริการ และการให้ข้อมูลที่จำเป็นทั้งก่อนและหลังตกลงเป็นลูกค้า รวมถึงผลกระทบต่อผู้บริโภค สังคม ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในระยะยาว เพื่อจรรยบรรณในการประกอบกิจการที่ดีและก่อให้เกิดการบริโภคอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงความพึงพอใจสูงสุดของลูกค้า ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

แนวทางในการปฏิบัติ

- การมุ่งมั่นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการที่มีคุณภาพเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยราคาที่สมเหตุสมผล และมีเงื่อนไขที่เป็นธรรม
- การให้บริการด้วยความรวดเร็ว มีธรรมาภิบาลและไม่เลือกปฏิบัติ

ในปีที่ผ่านมา บริษัท ยังคงเดินหน้านำรักษาและพัฒนาคุณภาพการปฏิบัติงานรวมถึงการให้บริการอย่างต่อเนื่องเพื่อเป็นการรับรองมาตรฐานการกำกับดูแลทั้งการออกแบบ ดัดแปลง และการพัฒนาการผลิต การติดตั้ง และการบริการ รวมถึงกระบวนการวิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงและโอกาสที่จะกระทบต่อความสามารถในการให้บริการ เช่น มีการกำหนดระยะเวลาในการให้บริการที่เหมาะสม มีกระบวนการรับซื้อหรือเรียนการให้บริการ การเปิดโอกาสแสดงความคิดเห็น การสนับสนุนให้ความช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหาข้อพิพาท การจัดให้มีระบบบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมผลิตภัณฑ์ เป็นต้น ซึ่งบ่งบอกได้ถึงคุณภาพและประสิทธิภาพที่ดีของการดำเนินงานภายในองค์กร ทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ด้วยบริการที่ดีและมีคุณภาพ

ตัวชี้วัดผลการดำเนินงานของบริษัทที่ไม่ใช่การเงิน



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2), สมุทรปราการ | ประเทศไทย

ในปี 2562 ที่ผ่านมา จากการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า บริษัทได้มีการจัดส่งแบบสอบถามสำหรับการวัดความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อองค์กรถึงลูกค้าจำนวน 981 ราย จากหลากหลายประเภท มีลูกค้าตอบแบบสอบถามกลับมาทั้งสิ้น 281 ราย ซึ่งจากจำนวนลูกค้าที่ตอบกลับ พบว่าลูกค้าโดยรวมถึงร้อยละ 84 มีความพึงพอใจในผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท ทั้งนี้ ลูกค้าไม่น้อยกว่าร้อยละ 77 ยังคงมีความประสงค์ที่จะใช้ผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทต่อไปหลังจากสัญญาครบกำหนดหรือสิ้นสุดสัญญาไม่น้อยกว่าร้อยละ 84 ของลูกค้าพึงพอใจในการประสานงานกับเจ้าหน้าที่ของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทมุ่งมั่นที่จะส่งมอบประสบการณ์ที่ดีเพื่อให้ลูกค้าแนะนำผลิตภัณฑ์และบริการแก่บุคคลอื่นต่อไป

การร่วมพัฒนาชุมชน และสังคม

บริษัทคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม จึงให้ความสำคัญกับการดำเนินกิจกรรมทั้งภายในและภายนอกองค์กร ทั้งชุมชน สังคม สิ่งแวดล้อม ทำนุบำรุงศาสนา อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ รวมทั้งสนับสนุนการศึกษาและสาธารณประโยชน์แก่ชุมชน บริษัทจึงไม่ละเลยที่จะใส่ใจในความเป็นอยู่ทั้งของพนักงานในบริษัท บุคคลซึ่งอาศัยอยู่ในชุมชนแวดล้อม สถานประกอบการของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ และให้ความสำคัญต่อการรักษาสภาพแวดล้อมรอบด้านที่ตั้งอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า เพื่อให้คนที่อาศัยอยู่ในชุมชนบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งอาคารเหล่านั้นสามารถใช้ชีวิตประจำวันต่อไปได้ตามปกติและมีคุณภาพชีวิตที่ดี รวมถึงได้รับการยอมรับ เชื่อถือ เชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจ

แนวทางในการปฏิบัติ

- การมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคมเรื่องคุณภาพ ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ในองค์กร หรือนำทรัพยากรที่อยู่นอกองค์กรมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งต่อองค์กรและชุมชนส่วนรวมและสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุขและยั่งยืน
- การปลูกฝังจิตสำนึกเกี่ยวกับความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมแก่บุคลากรทุกระดับ

กิจกรรมด้านชุมชน และสังคม กับโครงการ FPT มอบรัก ปีที่ 7



กิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัทจัดขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 7 ภายใต้ชื่อโครงการ “FPT มอบรัก” เพื่อแบ่งปันรอยยิ้มและความสุขให้แก่ชุมชนและสังคม เพื่อเสริมสร้างโอกาสในการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในระยะยาว บริษัทได้สำรวจพื้นที่ใกล้เคียงกับสถานที่โรงงานและคลังสินค้าตั้งอยู่โดยการเข้าพบปะพูดคุยกับประชากรและบุคลากรในพื้นที่พบว่าในเขตจังหวัดฉะเชิงเทราซึ่งมีการพัฒนาทางอุตสาหกรรมและมีชุมชนใกล้เคียงเขตประกอบการโรงงานและโลจิสติกส์ของบริษัทซึ่งมีความต้องการสนับสนุนด้านสถานที่เพื่อการศึกษา บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสในการส่งเสริมด้วยการส่งมอบเครื่องคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ IT ให้กับโรงเรียนท้องถิ่นในชุมชน พร้อมช่วยเหลือติดตั้งการเชื่อมต่อเครือข่ายอินเทอร์เน็ต เพื่อต่อยอดการศึกษาให้แก่เยาวชนที่ขาดโอกาสทำให้สามารถเข้าถึงข้อมูลการเรียนรู้ผ่านระบบออนไลน์ได้ นอกจากนี้บริษัทยังจัดกิจกรรมสนับสนุนเผยแพร่ความรู้พร้อมสร้างแรงบันดาลใจในการพัฒนาศักยภาพของเยาวชนในโรงเรียน ประกอบด้วยโครงการต่าง ๆ ดังนี้

- เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 Server มีการส่งมอบชุดคอมพิวเตอร์ พร้อมตู้ Rack Server ตู้กดน้ำเย็น และอุปกรณ์การกีฬา ให้แก่โรงเรียนเปร็งวิสุทธิราชบดินทร์ อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา

- เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2562 ชมรมจิตอาสาเปิดกิจกรรมแรกของชมรม ด้วยการชวนเพื่อนพนักงานไปร่วมกิจกรรมทำอาหารกลางวันเลี้ยงเด็ก ๆ ณ มูลนิธิบ้านตะวันใหม่ ซึ่งมีเด็กบางส่วนเป็นนักเรียนในโรงเรียนเปร็งวิสุทธิราชบดินทร์ด้วยเช่นกัน
- เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562 บริษัทนำโดยผู้อำนวยการฝ่าย OQMHS พร้อมด้วยทีมงานลงพื้นที่มอบตู้คอนเทนเนอร์จำนวน 4 ตู้ ให้แก่โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาเปร็งวิสุทธิราชบดินทร์ จ.ฉะเชิงเทรา
- เมื่อวันอังคารที่ 17 กันยายนที่ผ่านมา บริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ร่วมสานต่อโครงการ FPT มอบรัก ปีที่ 7 สนับสนุนการศึกษาของเด็กไทยในยุคดิจิทัล มอบอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์กีฬา ให้แก่ 2 โรงเรียนใกล้เขตนิคมอุตสาหกรรมบางพลี พร้อมกันนี้ ตัวแทนจากชมรม Drone และชมรม Entertainment ของบริษัทยังได้ร่วมทำกิจกรรมสานทนาการร่วมกับนักเรียน ดังนี้





โรงเรียนวัดเสด็จกลาง มีความสนใจในด้านเทคโนโลยีและอิเล็กทรอนิกส์เป็นพิเศษ และยังมีชมรมส่งเสริมการเรียนรู้ให้แก่เด็กนักเรียนกว่า 20 ชมรม หนึ่งในนั้น คือ ชมรมหุ่นยนต์ และชมรมคอมพิวเตอร์ เด็กที่เป็นสมาชิกชมรมหุ่นยนต์สามารถประดิษฐ์หุ่นยนต์ได้หลากหลายรูปแบบ ทั้งยังสามารถเขียนโปรแกรมคอมพิวเตอร์เองและเดินสายแลนได้ กิจกรรมดังกล่าวจึงสร้างความประทับใจให้ชาว FPT ซึ่งเป็นภาคเอกชนรายแรกที่เข้าไปจัดกิจกรรมแสดงการบิน Drone สามารถสร้างแรงบันดาลใจได้ตรงกับศักยภาพของนักเรียนกลุ่มดังกล่าวได้เป็นอย่างดี และสืบเนื่องจากความประทับใจที่โรงเรียนมีต่อบริษัทจึงได้เสนอให้บริษัทได้เข้ารับโล่เชิดชูเกียรติ โครงการโรงเรียนร่วมพัฒนา Partnership School Project จาก ดร.พีระ รัตนวิจิตร รองเลขาธิการคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน ณ ห้องประชุมมหาวิทยาลัยราชภัฏธนบุรี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งจัดขึ้นเพื่อเปิดโอกาสให้องค์กรทางศาสนา องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ภาครัฐ ภาคเอกชน และโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนกว่า 10,000 แห่ง ร่วมคิด ร่วมพัฒนาโรงเรียนในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ให้มีความพร้อมในทุกด้านและส่งเสริมการเรียนรู้ให้เป็นคนดีคนเก่ง มีทักษะทางวิชาการ ทักษะวิชาชีพ ทักษะชีวิต ให้สามารถปรับตัวอยู่ในสังคมที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างมีความสุข โดยมีผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแทน



โรงเรียนสุเหร่าบ้านไร่ บริษัทได้เข้าไปมีส่วนร่วมในการส่งเสริมการทำกิจกรรมสันทนาการนอกห้องเรียนของเด็ก ๆ สนับสนุนการใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ และยังส่งเสริมพัฒนาการในการใช้ชีวิตในสังคมให้แก่เด็กอีกกลุ่มที่มีศักยภาพแตกต่างกันไป โดยทีมงานยังได้มีโอกาสชมการแสดงเต้น Cover และโชว์การแสดงตลก ปิดท้ายด้วยการนำเพลงแจวโดยชมรม Entertainment ของบริษัท สร้างรอยยิ้มและเสียงหัวเราะซึ่งสะท้อนถึงความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับชุมชนใกล้เคียง

การจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

อาคารสีเขียวช่วยลดโลกร้อน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าที่มีคุณภาพมาตรฐานระดับสากลอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงความสำคัญในการดูแลรักษาทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมถึงสังคมและชุมชนโดยรอบโครงการที่มีการสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้า จึงพัฒนาอาคารคลังสินค้าสีเขียว ภายใต้นโยบายที่กำหนดให้การพัฒนาโครงการใหม่ทุกโครงการต้องผ่านมาตรฐาน LEED โดย U.S. Green Building Council (USGBC) ซึ่งเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในการกำหนดมาตรฐานอาคารสีเขียวในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยใช้ระบบการประเมินคุณภาพอาคารแบบ LEED Scorecard Rating System (LEED CS) สำหรับอาคารที่สร้างเพื่อให้เช่าโดยเฉพาะ

จากการดำเนินนโยบายอาคารเขียว (Green Building) อย่างต่อเนื่อง ปีที่ผ่านมา FPT ได้ส่งมอบอาคาร Fraser Property Thailand Logistic Centre Bangplee 6 w1 ตามโครงการ TPARK Power Buy โดยเลือกใช้มาตรฐานการประเมินความเป็นอาคารเขียวตามหลักเกณฑ์ของ LEADERSHIP IN ENERGY AND ENVIRONMENTAL DESIGN: LEED ซึ่งถือเป็นมาตรฐานอาคารเขียวอันเป็นระบบการจัดอันดับที่ดีที่สุดในโลก โดยโครงการนี้จัดอยู่ในประเภท LEED for Core and Shell (LEED CS) หรืออาคารประเภทที่สร้างแต่ผนังอาคาร หลังคา และส่วนที่เป็นแกนบริการของอาคารซึ่งส่วนใหญ่ก็คือ ลิฟต์ บันได และช่องท่อต่าง ๆ โดยผู้เช่าพื้นที่สามารถตกแต่งพื้นที่ภายในได้เอง เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ตามแนวโน้มความต้องการของลูกค้าด้านอาคารเขียวและความยั่งยืน

โครงการดังกล่าว คำนึงถึงปัจจัยด้านความยั่งยืนต่าง ๆ ได้แก่ ด้านค่ากำลังไฟฟ้าส่องสว่างต่อพื้นที่ ด้วยการออกแบบให้ปรับตำแหน่งการติดตั้งหลอดไฟให้เหมาะสม และเลือกใช้หลอดไฟแบบ LED มากกว่าหลอด HID แบบเดิม ส่งผลให้ค่ากำลังไฟฟ้าส่องสว่างต่อพื้นที่ของอาคารลดลงอย่างมาก ด้านการติดตั้งอุปกรณ์การใช้น้ำที่มีประสิทธิภาพสูง เราเลือกใช้อุปกรณ์ที่ติดตั้งอย่างพิถีพิถัน ซึ่งไม่เพียงแต่ผ่านข้อกำหนดเบื้องต้นของ LEED เท่านั้น แต่ยังช่วยประหยัดการใช้น้ำได้มากกว่า 40% เมื่อเทียบกับมาตรฐาน โดยสิ่งนี้จะช่วยลดค่าใช้จ่ายการใช้น้ำให้ลูกค้าของเราได้ ด้านวัตถุดิบที่ยั่งยืน เราเน้นใช้วัสดุรีไซเคิล คอนกรีตและเหล็กที่เป็นมิตรต่อสภาพแวดล้อมในระดับภูมิภาคซึ่งนับว่ามีประสิทธิภาพสูง

ทั้งนี้ หมายรวมถึง การคำนึงถึงผังบริเวณและภูมิทัศน์ ความจุที่จอดรถ การออกแบบให้ลดปริมาณการใช้น้ำ คุณภาพสภาวะแวดล้อมในอาคาร การระบายอากาศ การใช้วัสดุที่มีสารระเหยต่ำภายในอาคาร โดยมีผู้รับรองวิทยฐานะของ LEED มีส่วนร่วมกับทีมพัฒนาโครงการด้วย

โครงการร่วมแรงร่วมใจจากสพลอดภัย

“เพราะทรัพยากรของโลกมีอยู่อย่างจำกัด จึงเป็นโอกาสสำคัญของเราทุกคนในบริษัทที่จะร่วมหาแนวทางในการรักษาสังแวดล้อมไปพร้อมกัน” การใช้ทรัพยากรอย่างมีความรับผิดชอบ (Consuming Responsibly) คือกิจกรรมที่กลุ่มเฟรเซอร์ส์จัดขึ้นในช่วงเดือนเมษายน 2562



ภาพกิจกรรมตรวจวัดควันดำรถยนต์ (24-27 กันยายน 2562)

เนื่องจากวิกฤตการณ์ของฝุ่นละออง PM 2.5 พบว่า ร้อยละ 40 มาจากรถยนต์ที่ใช้อยู่บนท้องถนน โดยเฉพาะอย่างยิ่งเครื่องยนต์ดีเซลซึ่งเกิดจากการเผาไหม้ที่ไม่สมบูรณ์ของเครื่องยนต์ คุณภาพของน้ำมัน และการสันดาป จนกระทั่งการควบคุมการระบายควันดำที่ปลายท่อไอเสียของรถยนต์จึงอาจอนุมานได้ว่า กระบวนการคมนาคมขนส่งซึ่งเป็นหนึ่งใน Supply Chain ของธุรกิจอาจเป็นแหล่งที่มาของปัญหาดังกล่าวด้วย

บริษัทตระหนักว่า ควรมีส่วนร่วมรับผิดชอบในการช่วยป้องกันปัญหาฝุ่นละอองเกินปริมาณที่ควบคุม เพื่อความปลอดภัยต่ออาชีวอนามัยของลูกค้า พนักงาน เจ้าหน้าที่ ชุมชนใกล้เคียง ตลอดจนสังคมและสิ่งแวดล้อมโดยรวม จึงได้จัดตั้งคณะทำงานพิจารณาวางแผนร่วมกันจัดกิจกรรมตรวจวัดค่าควันดำ โดยจัดเจ้าหน้าที่ประจำจุดพร้อมอุปกรณ์สำหรับตรวจวัดค่าความทึบแสงของควันจากท่อไอเสียรถยนต์ที่ผ่านเข้า-ออก Logistic Park พร้อมบันทึกข้อมูลเพื่อวิเคราะห์และประเมินผลรวมถึงรายงานไปยังต้นสังกัดที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์แต่ละคันทราบในกรณีที่ผลการตรวจวัดไม่ผ่านค่ามาตรฐานที่กำหนด เพื่อนำไปปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในเกณฑ์ต่อไป ทั้งนี้ เริ่มจากการตรวจสอบรถยนต์ของบริษัทที่ผ่านเข้า-ออกโครงการเป็นประจำ และขยายขอบเขตการดำเนินการไปยังรถที่ลูกค้าใช้ในการคมนาคมขนส่งสำหรับโครงการบางนา และบางพลี ซึ่งมีปริมาณรวมกว่า 2,000 เที่ยวต่อวัน โดยจะขยายขอบเขตไปยัง Logistic Park อื่น ๆ ต่อไป มีกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จสำหรับ 2 โครงการแรกภายในเดือนกันยายน 2562

บริษัทเลือกใช้วิธีการตรวจวัดด้วยเครื่องมือวัดควันดำระบบวัดความทึบแสง (Opacimeter) จากท่อไอเสียของรถยนต์ ขณะเครื่องยนต์ไม่มีภาระ (จอดอยู่กับที่) กำหนดไว้ไม่เกินร้อยละ 45 ตามประกาศกรมควบคุมมลพิษ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานค่าควันดำของรถยนต์ที่ใช้เครื่องยนต์ดีเซล

กรณีที่มีการเสนอแนะให้นำรถยนต์ไปตรวจสอบดำเนินการบำรุงรักษาเครื่องยนต์และได้มีการแก้ไขปรับปรุงแล้วให้นำรถยนต์กลับมาตรวจวัดค่าควันดำอีกครั้งภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้แน่ใจว่าได้มีการดำเนินการตามมาตรการที่เกี่ยวข้องในการร่วมกันแก้ไขปัญหา และยังป้องกันไม่ให้เกิดการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมายอีกด้วย ทั้งนี้ ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มจะสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อส่วนรวมร่วมกันได้

ในระยะเวลาการดำเนินโครงการ ตั้งแต่เดือนเมษายน-กันยายน 2562 การดำเนินโครงการพื้นที่บางนาได้มีการทดสอบกับรถยนต์ประเภท 4, 6, 10 ล้อ และรถเทอร์เลอร์ จำนวนทั้งสิ้น 720 คัน ได้กำหนดให้ติดตามผลทดสอบซ้ำจากครั้งที่ 1-2 จำนวน 21 คัน คิดเป็นร้อยละ 2.92 ของรถยนต์ที่เข้าร่วมโครงการทั้งหมด มีรถยนต์เข้ารับการทดสอบซ้ำจำนวน 14 คัน และสำหรับโครงการพื้นที่บางพลี ได้มีการทดสอบกับรถยนต์จำนวนทั้งสิ้น 536 คัน ได้กำหนดให้ติดตามผลทดสอบซ้ำจากครั้งที่ 1-2 จำนวน 49 คัน คิดเป็นร้อยละ 9.14 ของรถยนต์ที่เข้าร่วมโครงการทั้งหมด มีรถยนต์เข้ารับการทดสอบซ้ำจำนวน 11 คัน ทั้งนี้ ส่วนที่ไม่ได้เข้ารับการทดสอบซ้ำเหตุจากเป็นรถขนส่งที่ไม่ได้วิ่งขนส่งเป็นประจำหรือยังไม่มีรถเข้าพื้นที่ระหว่างระยะเวลากำหนดการตรวจครั้งที่ 2

ผลของการดำเนินกิจกรรมดังกล่าวนอกจากช่วยสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียในการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมแล้ว ยังสร้างความผูกพันและความพึงพอใจให้แก่ลูกค้านับเป็นก้าวสำคัญที่จะต่อยอดสู่การร่วมพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อไป

แนวทางในการจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในองค์กร

- การออกแนวนโยบาย การประเมินความเสี่ยงและโอกาส (Risk and Opportunity) ด้านสิ่งแวดล้อมและปัญหาโลกร้อน ทั้งในแบบระยะสั้น (1-3 ปี) ระยะกลาง (4-5 ปี) และ ระยะยาว (มากกว่า 6 ปี) และมีการตรวจติดตามผลจากการประเมินความเสี่ยง เพื่อปรับปรุงนโยบายขององค์กร
- การศึกษาผลกระทบเชิงกายภาพ เศรษฐกิจ สังคม ที่มีต่อองค์กรจากผลของปัญหาโลกร้อน
- การกำหนดเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ชัดเจน
- นำข้อมูลจากเอกสารการคำนวณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกมาจัดทำรายงานตาม GRI Standard
 - หัวข้อ GRI 302- 1 Energy Consumption within the organization
 - หัวข้อ GRI 302- 3 Energy intensity
 - หัวข้อ GRI 303-1 Water withdrawal by source
 - หัวข้อ GRI 305-1 Direct (Scope 1) GHG emissions
 - หัวข้อ GRI 305-2 Energy indirect (Scope 2) GHG emissions
 - หัวข้อ GRI 305-3 Other indirect (Scope 3) GHG emissions
 - หัวข้อ GRI 305-4 GHG emissions intensity
- จัดทำการทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร เพื่อยืนยันความถูกต้องและความน่าเชื่อถือ แล้วนำผลการประเมินที่ผ่านการรับรองรายงานสู่สาธารณะและผู้เกี่ยวข้อง เช่นการจัดทำรายงานความยั่งยืนขององค์กร เป็นต้น

- จัดทำโครงการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกภายในองค์กร และสร้างแรงจูงใจให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการ ซึ่งสามารถส่งผลโดยตรงต่อการลดค่าใช้จ่ายขององค์กร
- มีการใช้ผลิตภัณฑ์ที่มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกน้อย (Low carbon products) ภายในองค์กร
- มีการออกแบบกิจกรรมหรือผลิตภัณฑ์ที่มีการหลีกเลี่ยงการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
- ผลักดันให้ต้นน้ำ (Upstream), ปลายน้ำ (Downstream) และลูกค้าขององค์กรมีการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยการออกแนวนโยบายสีเขียว การให้ความรู้ หรือการขอความร่วมมือในการรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น

การดำเนินการด้านนวัตกรรม

จากความมุ่งมั่นของบริษัทต่อการส่งเสริมนวัตกรรมเพื่อการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยกำหนดพฤติกรรมของคนในองค์กรให้แสดงออกถึงการเชื่อมต่ออนาคต, ความคิด และเทคโนโลยีใหม่ ๆ โดยให้ติดตามแนวโน้มของเทคโนโลยี นวัตกรรม และการพัฒนาในอุตสาหกรรม มีความเข้าใจแนวโน้มการแข่งขันที่มีผลกระทบต่อองค์กร กระตุ้นทีมงานให้มีแนวคิดเชิงนวัตกรรม ส่งเสริมให้ทีมลองใช้วิธีการทำงานใหม่ ๆ รวมทั้งเป็นผู้ให้คำปรึกษาในการประยุกต์ใช้แนวคิดใหม่ เทคนิคใหม่ที่ทำให้เกิดมูลค่าเพิ่ม เพื่อการเจริญเติบโตของธุรกิจ ตามวัฒนธรรมองค์กรที่เรียกว่า Progressive ซึ่งในปีที่ผ่านมา บริษัทได้พิจารณาเข้าร่วมลงทุนกับ บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อศึกษาและติดตามด้านนวัตกรรมที่เหมาะสมที่จะสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับธุรกิจต่อไป นอกจากนี้ บริษัทยังได้มุ่งมั่นปรับปรุงพัฒนากระบวนการทำงานที่สำคัญ โดยได้เตรียมการนำระบบ SAP มาช่วยในการจัดการสายงานทุกสายงานของธุรกิจให้สามารถเข้าถึงข้อมูลได้อย่างรวดเร็ว และได้ข้อมูลที่ถูกต้องแม่นยำ สามารถนำไปใช้ประกอบการดำเนินกิจกรรมของธุรกิจได้



เอฟวายไอ เซ็นเตอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

การกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการมีความมุ่งมั่นและตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้องค์กรมีการเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักธรรมาภิบาล ด้วยการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดีต่อบุคคลรอบด้าน เสริมสร้างความเข้าใจของคณะกรรมการในบริบทธุรกิจ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย โอกาส ความเสี่ยง ที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการ ตามหลักธรรมาภิบาลขององค์กรด้วยความโปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม ภายใต้ “มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ”

นโยบายกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติ “นโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี” และมอบหมายให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี กำหนดแผนและมาตรการติดตามเพื่อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการสื่อสารเผยแพร่ไปยังบุคลากรของบริษัททุกระดับได้รับทราบและยึดถือปฏิบัติเป็นค่านิยมควบคู่ไปกับการบริหารและการปฏิบัติงานอย่างเคร่งครัด สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ กลยุทธ์ และเป้าหมายเพื่อความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยจัดให้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมพนักงานใหม่ ซึ่งยังคงยึดหลักปฏิบัติครอบคลุมเนื้อหา 5 หมวด ได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูล และความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ ควบคู่ไปกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 และทำการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มีความเหมาะสม โดยทำการเผยแพร่แนวนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่เป็นลายลักษณ์อักษรทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ บนเว็บไซต์ของบริษัทที่ <http://www.frasersproperty.co.th> เพื่อให้ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถเข้าถึง และมีโอกาสได้รับทราบแนวทางปฏิบัติ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ บริษัทยังได้ทำการเผยแพร่และสื่อสารไปยังพนักงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ให้รับทราบและยึดถือปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวอย่างเคร่งครัดด้วย

การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 มาปรับใช้

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยการมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code) มาปรับใช้และเพื่อให้มีการพัฒนาการดำเนินการต่างๆ อย่างต่อเนื่องให้ทำการ

รายงานการปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวเป็นระยะ โดยจากการพิจารณาพบว่า CG Code เป็นหลักปฏิบัติที่มีประโยชน์สำหรับคณะกรรมการและผู้อำนวยการนำไปปรับใช้ตามบริบทที่เหมาะสมทางธุรกิจ ซึ่งในภาพรวมบริษัทสามารถดำเนินการตาม CG Code ได้เป็นอย่างดี จึงได้พิจารณา ทบทวนและกำหนดกลยุทธ์ที่เหมาะสมสอดคล้องกับ CG Code อย่าง ต่อเนื่องเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีการดำเนินการในปี 2562 ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตระหนักและให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น โดยบริษัทสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมใช้สิทธิของตนอย่างเต็มที่ ผ่านการประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงมีการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมตัดสินใจเรื่องสำคัญของบริษัท เช่น การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเป็นอิสระและเท่าเทียมกัน การลงคะแนนเสียงเลือกตั้ง การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี การนำเสนอวาระการประชุมหรือคำถามที่ต้องการให้ตอบในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ล่วงหน้า และการได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทอย่างรวดเร็ว ครบถ้วน และเพียงพอผ่านช่องทางที่เข้าถึงได้ง่าย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับสิทธิและผลประโยชน์ของตน

การจัดประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการได้จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น กล่าวคือการประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชีของบริษัท รวมถึงการประชุมคราวอื่นๆ กล่าวคือ การประชุมวิสามัญ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับสิทธิและผลประโยชน์ของตน บริษัทมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นรวมถึงนักลงทุนสถาบันในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งขั้นตอนต่าง ๆ ที่สำคัญของการประชุม อันได้แก่ การคัดเลือกสถานที่จัดการประชุมซึ่งมีระบบขนส่งมวลชนเข้าถึงและเพียงพอ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางเข้าร่วมการประชุมได้อย่างสะดวก กำหนดวันและเวลาจัดประชุมในช่วงบ่ายเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาในการเดินทางและเตรียมตัวในการเข้าร่วมประชุม และเพื่อความเท่าเทียมกันในระหว่างผู้ถือหุ้นสามารถดำเนินการประชุมไปได้ด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ บริษัทได้จัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 เวลา 14.00 น. ณ ห้องบอลรูม (โซนเอ) ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เลขที่ 60 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 เวลา 14.00 น. มีกรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมประชุม 8 ท่าน

การแจ้งเชิญประชุม และเอกสารการประชุม บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลและศึกษาเอกสารการประชุมโดยจัดส่งเอกสารลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อลดระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารในวันประชุม และบริษัทจัดช่องทางลงทะเบียน ณ สถานที่จัดการประชุมสำหรับผู้ถือหุ้นแต่ละประเภท ทั้งบุคคลธรรมดา นิติบุคคล และนักลงทุนสถาบันโดยบริษัทได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและนับคะแนนเสียงเพื่อช่วยให้ขั้นตอนการลงทะเบียนและการประมวลผลการลงคะแนนเสียงเป็นไปอย่างรวดเร็วถูกต้องและแม่นยำยิ่งขึ้น

อนึ่ง หนังสือนัดประชุมของบริษัทมีข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลประกอบการพิจารณาการลงคะแนนเสียงในการประชุมได้ครบถ้วนมากยิ่งขึ้น รวมถึงได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้ผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการออกเสียงในแต่ละเรื่องได้โดยหนังสือมอบฉันทะดังกล่าว มีข้อมูลกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นเลือกเป็นผู้รับมอบฉันทะในการเข้าประชุม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้นอกจากนี้ บริษัทได้แนบข้อบังคับบริษัทส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นไปกับหนังสือนัดประชุมด้วย พร้อมทั้งการให้ข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อเป็นหลักฐานในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นในหนังสือนัดประชุม

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอเพิ่มวาระการประชุม และเสนอชื่อผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมที่จะมาเป็นกรรมการบริษัทล่วงหน้า โดยบริษัทได้ชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีการในการเสนอเรื่องดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท

การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท มีคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ รวมทั้งผู้บริหารของบริษัทและผู้สอบบัญชีของบริษัทเข้าร่วมประชุมด้วย ประธานกรรมการของบริษัทหรือบุคคลที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติให้เป็นประธานในที่ประชุม จะดำเนินการให้มีการพิจารณาการเพิ่มวาระการประชุม และลงคะแนนเสียงเป็นไปตามลำดับวาระที่กำหนดในหนังสือนัดประชุมอย่างโปร่งใส นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมทั้งด้วยตนเองและของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ วิธีการลงคะแนนให้ผู้ถือหุ้นทราบก่อนลงคะแนน โดยคณะกรรมการบริษัทได้ดูแลให้มีการบันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้มีสาระสำคัญครบถ้วน อันได้แก่ รายชื่อและตำแหน่งของคณะกรรมการที่เข้าร่วมประชุม คำชี้แจงที่เป็นสาระสำคัญ ประเด็นคำถาม คำตอบ ข้อคิดเห็นต่าง ๆ การแจ้งวิธีการลงคะแนนและนับคะแนน รวมทั้งคะแนนเสียงที่ต้องการและได้รับในแต่ละวาระ

การเปิดเผยมติและรายงานการประชุม ในส่วนของรายงานการประชุม บริษัทมีการจัดทำรายงานการประชุมให้เสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่เหมาะสมที่กำหนด รวมทั้งมีระบบการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ดีสามารถตรวจสอบและอ้างอิงได้ ทั้งนี้ เพื่อให้รายงานการประชุมมีความครบถ้วน

สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกผลการลงคะแนนเสียงเพิ่มเติมในรายงานการประชุมด้วย ทั้งนี้ บริษัทได้เผยแพร่เอกสารและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัท ทั้งในรูปแบบภาษาไทย และภาษาอังกฤษ ได้แก่ เอกสารเชิญประชุมซึ่งเผยแพร่ล่วงหน้าก่อนวันประชุมเป็นเวลา 1 เดือน และรายงานการประชุมที่เผยแพร่ภายใน 14 วันนับแต่วันประชุม รวมทั้งวิดีโอ ซึ่งบันทึกภาพในวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้น สามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและดูแลให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมและยั่งยืน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยได้ดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

การเสนอวาระการประชุมและชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ บริษัทมีนโยบายที่จะรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิของตนในการเสนอวาระการประชุมและ/หรือ ชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าตามหลักเกณฑ์ที่สอดคล้องกับแนวปฏิบัติของ ก.ล.ต. และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท โดยบริษัทจะแจ้งข่าวให้ทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ประธานในที่ประชุมได้ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและไม่มีการเพิ่มวาระการประชุมโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าแต่อย่างใด

สิทธิในการออกเสียงและการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมแทน ผู้ถือหุ้นของบริษัททุกรายมีสิทธิเสนอบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิออกเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง และเพื่อรักษาสหสิทธิให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทเปิดโอกาสให้สามารถมอบฉันทะให้หรือกรรมการอิสระของบริษัทหรือบุคคลอื่นเป็นตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนได้ โดยบริษัทได้จัดเตรียมหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์ประกาศกำหนด (แบบ ก, แบบ ข, และแบบ ค.) ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางออกเสียงลงคะแนนได้ และได้จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งยังสามารถดูรายละเอียดและขั้นตอนการมอบฉันทะบนเว็บไซต์ของบริษัท

การปกป้องและการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท บริษัทไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเป็นพิเศษ รวมถึงเพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติในการเปิดเผยและรักษาข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ และแนวทางการพิจารณาการกระทำในลักษณะที่ได้เป็นการเอาเปรียบ

บุคคลอื่น จึงได้กำหนดมาตรการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในของบริษัท ในการแสวงหาประโยชน์ส่วนตนหรือเพื่อผู้อื่นในทางมิชอบ โดยห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของกลุ่มบริษัท รวมถึงคู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะและบุคคลที่มีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว ใช้อ้างอิงข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม และห้ามมิให้เปิดเผยข้อมูลภายในต่อบุคคลภายนอก ก่อนที่จะมีการเปิดเผยต่อสาธารณชนหรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งที่ผ่านมายังไม่พบการกระทำซึ่งเป็นการเอาเปรียบนักลงทุนทั่วไป

3. บทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่าความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะบรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายและยั่งยืนได้ด้วยการสนับสนุนจากผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ อันได้แก่ ผู้ถือหุ้นหรือนักลงทุน พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า สถาบันการเงิน เจ้าหนี้ ผู้ให้กู้ยืมเงิน ลูกหนี้ คู่แข่งทางการค้า องค์กรภาครัฐ ชุมชนและสังคม ดังนั้น จึงให้ความสำคัญต่อการไม่ละเมิดสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม กล่าวคือ การสร้างความเชื่อมั่นให้ผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ให้ความสำคัญเรื่องการดูแลเรื่องความปลอดภัยและสุขอนามัย การปฏิบัติต่อคู่ค้าตามสัญญาและเงื่อนไขทางการค้า การจัดหาผลิตภัณฑ์ที่ได้มาตรฐานให้แก่ลูกค้า มีความรับผิดชอบต่อลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์ และการให้บริการหลังการขาย ตลอดจนการรักษาความลับของลูกค้า การปฏิบัติตามเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน การปฏิบัติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต ดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบและขั้นตอนตามกฎหมาย รวมถึงการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้มีการพิจารณาปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ ภายใต้นโยบายต่อไปนี้



ไถ่ถอน ทาวน์ 3 สุขสวัสดิ์-พุทธบูชา, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

3.1 นโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย โดยแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างพอเพียง

ผู้ถือหุ้น นักลงทุน บริษัทมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส และเป็นธรรม คำนึงถึงหลักธรรมาภิบาลทางธุรกิจ และสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อยหรือนักลงทุนสถาบัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้ถือหุ้น และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา ผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น สื่อที่เผยแพร่ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ การประกาศทางหนังสือพิมพ์ การจัดทำข่าวประชาสัมพันธ์ หรือการจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นต้น

พนักงาน เนื่องจากพนักงานคือทรัพยากรสำคัญซึ่งเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จที่มีคุณค่าในการดำเนินธุรกิจ บริษัทจึงให้ความสำคัญกับพนักงานทุกคนโดยปราศจากการเลือกปฏิบัติ มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเคารพสิทธิมนุษยชนตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งในด้านโอกาสผลตอบแทนสวัสดิการที่จำเป็นและประโยชน์อื่น ๆ การแต่งตั้งโยกย้าย ความก้าวหน้า การพัฒนาศักยภาพ ทักษะการทำงานและด้านอื่น ๆ บริษัทดำเนินการตามมาตรการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยในการทำงาน และสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อป้องกันการสูญเสียชีวิตจากอุบัติเหตุ ป้องกันการบาดเจ็บ และการเจ็บป่วยอื่นเนื่องจากการทำงาน นอกจากนี้ ยังได้จัดให้มีกิจกรรมสันทนาการเพื่อความสามัคคีและเป็นรางวัลสำหรับพนักงาน

ลูกค้า บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะแสวงหาวิธีการ ที่จะสนองความต้องการของลูกค้าให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิภาพยิ่งขึ้นตลอดเวลาบริษัทยึดมั่นในการรักษา และปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด โดยการส่งมอบผลิตภัณฑ์ และให้บริการหลังการขายที่มีคุณภาพตรงตามความคาดหวังของลูกค้าในราคาที่เป็นธรรม นอกจากนี้ ยังเน้นถึงการรักษาความลับของลูกค้า และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์โดยมิชอบ รวมทั้งผ่อนปรน และร่วมช่วยเหลือลูกค้ายามที่เกิดความเดือดร้อน



คู่ค้า เจ้าหนี้และ/หรือลูกหนี้ บริษัทมีนโยบายในการดำเนินธุรกิจกับคู่ค้า และการปฏิบัติต่อเจ้าหนี้และ/หรือลูกหนี้อย่างเสมอภาค การแข่งขันที่เป็นธรรมต่อคู่ค้าทุกราย มีกระบวนการจัดซื้อจัดหาและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรมและมีจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัท และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่ายตามสัญญาที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต้องรีบแจ้งให้เจ้าหนี้ทราบล่วงหน้า เพื่อร่วมกันพิจารณาหาแนวทางแก้ไขในการเจรจาบนพื้นฐานของความสัมพันธ์ทางธุรกิจ รวมถึงไม่เรียกรับ หรือจ่ายผลประโยชน์ใด ๆ ที่ผิดกฎหมาย

คู่แข่งทางการค้า บริษัทปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าตามหลักสากล ไม่ละเมิดหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความเป็นธรรมโดยปฏิบัติตามกฎหมาย และแนวปฏิบัติทางจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจอย่างเคร่งครัด ซึ่งในปีที่ผ่านมาบริษัทไม่มีข้อพิพาทใด ๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคู่แข่งทางการค้า

กลุ่มห่วงโซ่อุปทาน บริษัทมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจต่อห่วงโซ่อุปทานตามมาตรฐานสากลอย่างเคร่งครัด ด้วยการให้ความรู้ความเข้าใจและมีการควบคุมตรวจสอบอย่างใกล้ชิด ทำให้มั่นใจได้ว่าห่วงโซ่อุปทานของคู่ค้าที่ดำเนินธุรกิจกับบริษัทดำเนินงานด้วยการคำนึงถึงผลกระทบต่อบรรษัทภิบาลที่ดี เศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อความยั่งยืนในการทำธุรกิจและการอยู่ร่วมกัน

องค์กรภาครัฐ บริษัทคำนึงถึงความสำคัญในการได้มาซึ่งสัญญาหรือข้อตกลงใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย รวมทั้งเป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน คำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกโดยรอบ ส่งเสริมให้บุคลากรใส่ใจดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจของบริษัท และการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกัน

3.2 นโยบายในการต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส โดยอยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักจริยธรรม และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และตระหนักว่าการทุจริตคอร์รัปชันส่งผลกระทบต่อการพัฒนาประเทศ เศรษฐกิจ สังคมและความมั่นคงของประเทศ โดยมีหลักการสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- (1) บริษัทต้องสนับสนุนการสร้างจิตสำนึก ค่านิยม ทักษะคิดให้แก่บุคลากรในการปฏิบัติงานอย่างซื่อสัตย์ โปร่งใส เที่ยงตรง เคารพกฎหมาย กฎระเบียบต่าง ๆ สนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร รวมทั้งบริหารงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (2) บุคลากรต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับหรือรับทรัพย์สินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ หรือธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เว้นแต่ในโอกาส หรือเทศกาลอันเป็นประเพณีนิยม และทรัพย์สินนั้นต้องไม่ใช่สิ่งผิดกฎหมาย รวมทั้งไม่อาศัยตำแหน่งหน้าที่หรือแสวงหาผลประโยชน์เพื่อตนเอง และ/หรือผู้อื่นโดยมิชอบ
- (3) บริษัทต้องจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบระบบขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมถึงการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดคอร์รัปชัน และบริหารจัดการให้มีวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม
- (4) บริษัทต้องจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งพัฒนาระบบและกลไกในการควบคุมตรวจสอบ และถ่วงดุลการใช้อำนาจให้เหมาะสม ชัดเจน และมีประสิทธิภาพ เพื่อป้องกันและมิให้มีการทุจริตหรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน
- (5) บริษัทต้องจัดให้มีการสื่อสาร และฝึกอบรมแก่บุคลากรของบริษัท เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริง เกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- (6) บริษัทต้องจัดให้มีช่องทางในการรับเรื่องร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสอันควรสงสัย โดยมีนโยบายในการคุ้มครองผู้ให้ข้อมูล หรือผู้แจ้งเบาะแส และจะเก็บรักษาข้อมูลของผู้ให้ข้อมูลเป็นความลับ รวมทั้งมีมาตรการในการตรวจสอบ และกำหนดบทลงโทษตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (7) บริษัทควรสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดขึ้นโดยหน่วยงานหรือองค์กรต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการป้องกันและสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ทั้งนี้ บริษัทได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption : CAC) เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2560 โดยมีความมุ่งมั่นในการดำเนินการอย่างต่อเนื่องเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการต่ออายุการรับรองซึ่งมีกำหนดคราวละ 3 ปี โดยคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้ความสำคัญต่อการพิจารณาทบทวนมาตรการที่เกี่ยวข้องตามนโยบายซึ่งครอบคลุมในเรื่องแนวทางและขั้นตอนปฏิบัติต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุมทั้งกรณี การรับและให้ของขวัญ บริการรับรอง หรือประโยชน์อื่น ๆ การบริจาคเพื่อการกุศลหรือการให้เงินสนับสนุน การมีส่วนร่วมหรือการทางการเมือง การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนและมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน

การอบรมและสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน

บริษัทจัดให้มีการอบรมและสื่อสารนโยบายเป็นประจำสม่ำเสมอ ซึ่งกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ และอบรมให้แก่พนักงานในองค์กรทุกปี โดยในปี 2562 ได้จัดอบรมให้แก่พนักงานในหัวข้อ “Anti-corruption กับบทบาทหน้าที่ของคนในองค์กร” เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2562 โดยมีเนื้อหาครอบคลุมตามนโยบายที่บริษัทกำหนด เพื่อทบทวนและเสริมสร้างความเข้าใจในการปฏิบัติตามมาตรการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงได้จัดให้บุคลากรซึ่งเป็นคณะทำงานด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันได้เข้าร่วมการอบรมกับองค์กรภายนอก เช่น หลักสูตรการจัดทำกระดาดทำการเพื่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันในองค์กร รุ่นที่ 2/92 และหลักสูตร Corruption Risk & Control: Technical Update (CRC) CRC 4/2019 ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทได้สื่อสารข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท

3.3 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทเคารพและปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาและมีนโยบายห้ามการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาทุกประเภท โดยได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัท ดังนี้

- (1) พนักงานทุกคน มีหน้าที่ปกป้องและรักษาความลับอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทเพื่อมิให้ข้อมูลเหล่านั้นรั่วไหล และต้องไม่นำทรัพย์สินทางปัญญาประเภทต่าง ๆ ของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อบุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาต

(2) พนักงานทุกคนต้องเคารพและให้เกียรติต่อทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นและไม่นำผลงานอันเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นไปว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของผลงานไปใช้โดยที่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของผลงาน

3.4 นโยบายการเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน

บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชน หรือศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์โดยไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ สีผิว เพศ ภาษา ศาสนา สังคม ทรัพย์สิน ถิ่นกำเนิด ความคิดเห็นทางการเมือง หรือสถานะอื่น ๆ รวมถึงตระหนักในสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของตนที่มีต่อสังคมและบุคคลอื่น โดยได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัท ดังนี้

(1) บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเคร่งครัดและไม่สนับสนุนกิจการที่ละเมิดหลักสิทธิมนุษยชน

(2) บริษัทปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับอย่างเท่าเทียม โดยไม่เลือกปฏิบัติในการจ้างงาน การจ่ายค่าตอบแทน การเข้ารับการอบรม การเลื่อนตำแหน่ง การเลิกจ้างหรือการให้ออกจากงานอันเนื่องมาจากการแบ่งแยกเพศ เชื้อชาติ สีผิว ศาสนา อายุ สถานภาพการสมรส ผู้มีครรภ์ ความคิดเห็นทางการเมือง หรือผู้พิการ เป็นต้น

(3) บริษัทเปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนมีสิทธิเท่าเทียมกันในการทำงานภายใต้กฎระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งต่าง ๆ ของบริษัท

3.5 นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคม และการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจ โดยคำนึงถึงสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ เพื่อการเจริญเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัท โดยเน้นการปฏิบัติงานที่มีความโปร่งใส เป็นธรรม พร้อมมุ่งให้เกิดประโยชน์และการเติบโตไปพร้อมกันของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเหมาะสม ดังนั้น บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายในการปฏิบัติงานเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ดังนี้

(1) การนำพาองค์กรด้วยแนวคิดด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน ผ่านการสื่อสารและการแลกเปลี่ยนวิธีปฏิบัติที่เป็นเลิศ (Best Practice) ร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัท

(2) ดำเนินการให้แนวคิดด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นหนึ่งเดียวกับทุกระบวนการทำงาน และกระบวนการตัดสินใจของบริษัท

(3) ส่งเสริมการฝึกอบรม การให้ความรู้ และการให้คำแนะนำที่มุ่งเน้นวิธีปฏิบัติตามแนวทางด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

(4) สนับสนุนการดำเนินงาน และสร้างความร่วมมือในระดับภูมิภาค เพื่อให้เกิดการพัฒนาที่ยั่งยืน

ในปี 2562 คณะกรรมการได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้มีการวางแผนการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้สอดคล้องกับธุรกิจของบริษัท และกลุ่มบริษัท โดยมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เช่น กิจกรรมเดือนสิ่งแวดล้อม (Environment Month) และเดือนแห่งความปลอดภัย (Health and Safety Month) เป็นต้น ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวได้รับความสนใจจากพนักงาน และกระตุ้นความตระหนักรู้ในบทบาทหน้าที่ และกระบวนการตัดสินใจด้วยความร่วมมือร่วมใจทั้งในองค์กรและระดับเครือข่ายโลกได้เป็นอย่างดี

3.6 นโยบายสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจให้บริการ โดยยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้น บริษัทจึงมีความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม ด้วยแนวทางการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ให้ความสำคัญในการป้องกันและควบคุมมลพิษ ให้เป็นไปตามมาตรฐานสากล และคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของผู้ใช้บริการ พนักงาน และชุมชน

(2) สร้างจิตสำนึกแก่พนักงานและส่งเสริมการใช้พลังงาน ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ

(3) ปฏิบัติหน้าที่ให้สอดคล้องกับกฎหมาย และข้อกำหนดอื่น ๆ ด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง

(4) ทบทวนวัตถุประสงค์และเป้าหมาย เพื่อปรับปรุงระบบการจัดการสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

(5) เผยแพร่นโยบายสิ่งแวดล้อมต่อสาธารณชน และผู้ที่เกี่ยวข้อง

3.7 นโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

วัตถุประสงค์

- เพื่อส่งเสริม ให้นุเคราะห์ของบริษัทดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้ โดยสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทคาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัด หรือสงสัยว่าจะขัด

ต่อเรื่องดังกล่าวให้บริษัททราบ ซึ่งบริษัทจะได้ปรับปรุงแก้ไข หรือดำเนินการให้เกิดความถูกต้อง เหมาะสม โปร่งใส ยุติธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่มีการให้ความคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลโดยสุจริต แก่คณะกรรมการตรวจสอบ

- เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บังคับบัญชา และฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ของบริษัท ทำหน้าที่ดูแล และให้คำแนะนำ ตลอดจนสอดส่องการกระทำต่าง ๆ ของบุคลากรของบริษัทให้เป็นไปโดยถูกต้อง และผู้แจ้งเรื่องดังกล่าว จะได้รับความคุ้มครอง หากเป็นการกระทำด้วยความสุจริตใจ

ขอบเขตการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

- เมื่อมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหลักปฏิบัติที่ดี ในเรื่องต่อไปนี้
(1) การฝ่าฝืนการปฏิบัติตามหลักการ และแนวปฏิบัติของนโยบาย การกำกับดูแลกิจการที่ดี
(2) การฝ่าฝืนกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท
(3) การได้รับความไม่เป็นธรรมในการปฏิบัติงาน
(4) การกระทำทุจริต
- พบการกระทำที่ทำให้เกิดความสงสัย และเกิดผลเสียต่อบริษัท

ช่องทางในการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน ของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

- ไปรษณีย์
นำส่งที่ คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีตาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
- อีเมล
คณะกรรมการตรวจสอบ :
FPT.AuditCommittee@frasersproperty.com
- เว็บไซต์ : www.frasersproperty.co.th

กระบวนการในการจัดการกับเรื่องที่มีการร้องเรียน

1. การลงทะเบียน และส่งเรื่อง

1.1 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียน และกำหนด วันแจ้งความคืบหน้าของเรื่องที่ร้องเรียนแก่ผู้ร้องเรียน ดังนี้

- กรณีที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทอย่างร้ายแรง ให้ดำเนินการ โดยด่วนที่สุด
- กรณีอื่นให้ดำเนินการโดยเร็ว

- กรณีที่เป็นการสอบถามทั่วไป เช่น คำถามเกี่ยวกับราคาหุ้น การจ่ายเงินปันผล จะไม่มีการลงทะเบียนรับเรื่อง แต่จะส่งเรื่อง ให้กับฝ่ายงานที่รับผิดชอบเรื่องนั้นๆ โดยตรงเพื่อตอบข้อซักถาม แก่ผู้สอบถาม

1.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงบันทึกข้อมูลจากผู้ร้องเรียน ดังนี้

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

1.3 เมื่อลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียนแล้ว ให้กำหนดชั้นความลับตามเนื้อหา ของเรื่อง (ยกเว้นกรณีเป็นการสอบถามทั่วไป) และดำเนินการดังนี้

- สั่งให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนดำเนินการหาข้อเท็จจริงสั่งการตาม อำนาจหน้าที่
- ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนจะต้องสรุปผลและรายงานให้คณะกรรมการ ตรวจสอบรับทราบ
- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานผลการจัดการกับเรื่อง ร้องเรียนต่อคณะกรรมการบริษัทให้รับทราบต่อไป

2. การรวบรวมข้อมูล การสอบสวนข้อเท็จจริง และการสั่งการ

2.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน จะต้องรวบรวมและตรวจสอบข้อมูลหลักฐาน หากการสอบสวนข้อเท็จจริงแล้วพบว่า ผู้ถูกร้องเรียนกระทำผิดจริง หรือ มีความผิดจริง และเห็นว่าจำเป็นต้องมีการลงโทษทางวินัย ให้หารือกับ ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ เพื่อให้การลงโทษเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของ บริษัท และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนจะต้อง รายงานผลการสอบสวนและบทลงโทษต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทราบ พร้อมทั้งสำเนาเรื่องดังกล่าวให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน เพื่อแจ้งแก่ผู้ร้องเรียนทราบ

2.2 หากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่าผู้ถูกร้องเรียน ไม่มีความผิด หรือเป็นเรื่องที่เกิดจากความเข้าใจผิด หรือได้ให้ข้อเสนอแนะแก่ ผู้ถูกร้องเรียน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติด หรือปฏิบัติที่เหมาะสม แล้ว และพิจารณาเห็นว่า ควรให้ปิดเรื่องโดยไม่มีการลงโทษใด ๆ ให้ ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนเสนอเรื่องดังกล่าวแก่ผู้บังคับบัญชาลำดับเหนือขึ้นไป เพื่อขออนุมัติเรื่องให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน เพื่อแจ้งแก่ผู้ร้องเรียน ทราบ จากนั้นรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบต่อไป

3. การแจ้งผลสรุปต่อผู้ร้องเรียน และการปรับปรุงแก้ไข

3.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนต้องแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้ประสานงานเรื่อง ร้องเรียนทราบ

3.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน แจ้งผลการดำเนินการให้กับผู้ร้องเรียนทราบ และบันทึกผลของการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนไว้ โดยนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบทราบเป็นรายไตรมาส

3.3 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) และรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบ

การร้องเรียนโดยไม่สุจริต

หากการแจ้งเบาะแส ร้องเรียน ให้ถ้อยคำ หรือให้ข้อมูลใด ๆ ที่พิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต กรณีเป็นบุคลากรของบริษัทจะได้รับการลงโทษทางวินัย แต่หากเป็นบุคคลภายนอกที่เป็นผู้กระทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย ทางบริษัทจะดำเนินคดีกับบุคคลนั้นต่อไป

มาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน

1. บริษัทจะเก็บข้อมูล และตัวตนของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ถูกร้องเรียน เป็นความลับ
2. บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. ผู้ที่ได้รับความเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่เหมาะสม และเป็นธรรม
4. กรณีที่ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง เห็นว่าตนเองได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง สามารถร้องขอให้บริษัทกำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมก็ได้หรือบริษัทอาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย
5. บริษัทจะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน ไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงานสถานที่ทำงาน สัมพัทธ์งาน ชมชู้ ครอบงำการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง บทลงโทษเมื่อไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวน และพิจารณาโทษ

ทางวินัยตามระเบียบข้อบังคับของบริษัท พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

3.8 นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบาย และวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน ดังนี้

- (1) ให้ความรู้แก่กรรมการ และผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ และการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และบทกำหนดโทษตามกฎหมายดังกล่าว
- (2) บริษัทได้แจ้งให้ผู้บริหารทราบว่าหากบุคลากรที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ ต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัททันที ตั้งแต่วันที่ได้รับทราบข้อมูล และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่นโดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย
- (3) บริษัทจะชี้แจงต่อผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในทันที ในกรณีที่มิข่าวสารใด ๆ ทั้งที่เป็นจริงและไม่เป็นจริงรั่วไหลออกสู่สาธารณะ ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุนทั่วไป

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

เพื่อให้การเปิดเผยข้อมูลเป็นไปอย่างโปร่งใสและเท่าเทียมกัน บริษัทได้จัดทำให้มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา ทั้งการรายงานทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน เช่น รายงานประจำปี นโยบายและกิจกรรมเพื่อสังคม และแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทที่ www.frasersproperty.co.th โดยบริษัทได้ดำเนินการปรับปรุงข้อมูลดังกล่าวให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทได้จัดประชุมแถลงข้อมูลผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาสให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ผู้จัดการกองทุน และผู้ที่สนใจ โดยมีผู้บริหารของบริษัทเข้าร่วมประชุมชี้แจงและตอบข้อซักถาม ทั้งนี้ ผู้สนใจสามารถติดต่อบุคคลดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ของบริษัทเพื่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

ชื่อ – ตำแหน่ง	ที่อยู่
นางสาวอัญชลี เจียรธรรม ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุน สัมพันธ์	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
นางสาวณัชชาธิ์ จิรวัดโชติกันต์	เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ (662) 679 6565
นักวิเคราะห์ฝ่ายนักลงทุน สัมพันธ์	โทรสาร (662) 287 3153 อีเมล FPT.IR@frasersproperty.com

นอกเหนือจากการเปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุนเข้าพบผู้บริหารของบริษัท เพื่อสอบถามผลการดำเนินงาน และเข้าเยี่ยมชมโรงงานหรือคลังสินค้าของบริษัท รวมทั้งการจัดประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ พร้อมกับการจัดแสดงข่าวแก่สื่อมวลชน เพื่อชี้แจงผลประกอบการและภาพรวมธุรกิจแล้ว บริษัทได้เข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity day) ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นประจำทุกไตรมาส และกิจกรรมพบปะนักลงทุน หรือนักวิเคราะห์ที่จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการส่งเสริมการให้ข้อมูล และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและนักลงทุน และเพื่อให้มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีการเดินทางไปต่างประเทศเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนที่มีไอ้อยู่ในประเทศไทยด้วย

ในปี 2562 บริษัทได้จัดให้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ดังนี้

กิจกรรมการนำเสนอข้อมูล	จำนวนครั้ง
บริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน	4
นักลงทุนพบผู้บริหารของบริษัท	20
ประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และจัดแสดงข่าว แก่สื่อมวลชน	4
ให้ข้อมูลแก่นักลงทุนในประเทศ	59
ให้ข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ	12

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้น ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยบริษัทได้เลือกใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสมและใช้นโยบายทางบัญชีเดียวกันในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายในของบริษัท รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ

อย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำรายงานคณะกรรมการบริษัทเพื่อนำเสนอในรายงานประจำปีต่อผู้ถือหุ้น เพื่อให้ทราบถึงผลการดำเนินงานและประเด็นสำคัญต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปีด้วย ทั้งนี้ ในปี 2562 ไม่มีเหตุการณ์ที่บริษัทถูกดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแลเนื่องจากการไม่ประกาศหรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตระหนักถึงความรับผิดชอบและบทบาทในการกำหนดทิศทาง การดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์ในระยะ 5 ปี โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้คณะกรรมการได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลบนพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท เพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการได้ดำเนินการตามแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในด้านต่าง ๆ ดังนี้

โครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ

ข้อกำหนดของบริษัทกำหนดไว้ว่า คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 ท่าน โดยกรรมการจะเป็นผู้ถือหุ้นหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ กรรมการมากกว่ากึ่งหนึ่งต้องมีถิ่นฐานอยู่ในประเทศไทย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีคุณสมบัติทักษะ ความรู้ และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์กับบริษัท จำนวน 8 ท่าน โดยสามารถแยกโครงสร้างคณะกรรมการได้ดังนี้

- กรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหาร 3 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.5 ของคณะกรรมการบริษัท
- กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร 2 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ของคณะกรรมการบริษัท
- กรรมการอิสระ 3 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 37.5 ของคณะกรรมการบริษัท หรือคิดเป็นสัดส่วนเท่ากับ 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ ตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับฝ่ายบริหารและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการใหญ่ เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความหลากหลายในโครงสร้างกรรมการ อันประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา ความรู้ความสามารถ ทักษะวิชาชีพ ประสบการณ์ทำงาน ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน โดยมีความเชื่อมั่นว่าการกำหนดความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท เป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเสริมสร้างสมดุลด้านความคิดเห็น คุณภาพการทำงาน รวมถึงประสิทธิภาพด้านการตัดสินใจของคณะกรรมการ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท การปฏิบัติดังกล่าวนี้ได้ครอบคลุมไปบริษัทย่อย และบริษัทร่วมด้วย

คุณสมบัติของกรรมการ

- กรรมการต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งต้องไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ให้แก่บริษัทได้เป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีภาวะผู้นำ มีวิสัยทัศน์กว้างไกล มีประวัติการทำงานที่ดีมีความทุ่มเทและสามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัท
- สามารถปฏิบัติหน้าที่ ตั้งคำถาม แสดงความคิดเห็น แสดงวิสัยทัศน์ และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ อาทิ การพิจารณากำหนดกลยุทธ์การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรการการดำเนินงาน ตลอดจนมีความเป็นอิสระที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการท่านอื่นหรือฝ่ายจัดการในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
- กรรมการอิสระ ต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทกำหนดและสอดคล้องตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการอิสระตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือส่วนได้เสียในทางการเงินและการบริหารกิจการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระไว้เท่ากับหลักเกณฑ์ตาม

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งมีคุณสมบัติอื่น ๆ ตามที่บริษัทกำหนด เพื่อสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน และดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และสามารถแสดงความคิดเห็นในการประชุมได้อย่างเป็นอิสระ ทั้งนี้ คุณสมบัติของคณะกรรมการอิสระปรากฏในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

การสรรหา การแต่งตั้ง การถอดถอน และการหมดวาระกรรมการ

การสรรหาและการแต่งตั้ง

คณะกรรมการสรรหาจะเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอขออนุมัติแต่งตั้งกรรมการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดอยู่ในข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- ในการสรรหากรรมการให้ดำเนินการผ่านหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหาของคณะกรรมการสรรหา ทั้งนี้ให้รวมถึงบุคคลผู้มีความเหมาะสมที่เสนอให้คัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- การพิจารณาแต่งตั้งกรรมการ จะต้องพิจารณาจากความหลากหลายของคุณสมบัติตลอดจนเพศอายุและมีข้อมูลเกี่ยวกับประวัติการศึกษา และประสบการณ์ในการประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ รวมถึงคุณลักษณะเฉพาะด้านที่ประกอบด้วยทักษะทางด้านธุรกิจ อุตสาหกรรม การจัดการ บัญชีการเงิน กฎหมาย และการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้มีรายละเอียดที่เพียงพอที่จะใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้น
- ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
 - (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงคนเดียวไม่ได้
 - (3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่พึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

4. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทเลือกตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ขึ้นเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการนั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน โดยบุคคลที่เข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการซึ่งตนเข้าดำรงตำแหน่งแทนและมติของคณะกรรมการจะต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่ยังเหลืออยู่

การถอดถอน และการหมดวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการ

การถอดถอนกรรมการ

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงกำหนดตามวาระ ได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การหมดวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการ

1. ครบกำหนดตามวาระ
ข้อบังคับของบริษัทกำหนดว่า ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งอย่างน้อยจำนวน 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรก และในปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทให้จบสลากกันว่าผู้ใดจะออก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง
2. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระข้างต้นแล้ว กรรมการจะพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้
 - เสียชีวิต
 - ลาออกกรรมการที่ประสงค์จะลาออกจากตำแหน่งให้อื่นหนังสือลาออกต่อบริษัทล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน การลาออกจะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัท



สามย่าน มิตรทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

- ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 89/3 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
- ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่ง

วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการ

วาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทเป็นไปตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัดและข้อบังคับของบริษัท กล่าวคือ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งอย่างน้อยจำนวน 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 กรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับการเลือกตั้งให้ดำรงตำแหน่งใหม่ได้

อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งกรรมการที่เหมาะสมไม่ควรเกิน 3 วาระติดต่อกันเว้นแต่กรรมการคนใดมีความเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งนานกว่านั้น คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาคุณสมบัติและประสิทธิภาพการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และชี้แจงเหตุผลพร้อมผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อผู้ถือหุ้น

สำหรับกรรมการอิสระ บริษัทไม่ได้กำหนดวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องของกรรมการอิสระ เนื่องจากกรรมการอิสระของบริษัทมีคุณสมบัติตาม

นิยามกรรมการอิสระที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนและบริษัทกำหนด และสามารถให้ความเห็นอย่างอิสระในการประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้ หากมีกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการมาเกิน 9 ปี และคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบให้กรรมการอิสระท่านนั้นดำรงตำแหน่งต่อ คณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอถึงเหตุผลในการขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเลือกกรรมการรายดังกล่าวเป็นกรรมการอิสระต่อไป

การดำรงตำแหน่งกรรมการกับบริษัทอื่นของกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายว่าด้วยการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการบริษัทไว้ดังนี้

1. กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งในบริษัทเฟรเซอร์สพริอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้าได้
2. กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่กรรมการของบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนมีมติแต่งตั้ง

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัทมีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงาน โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นชอบนโยบายในภาพรวม เช่น วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญ นโยบายกำกับดูแลกิจการ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และวัตถุประสงค์ทางการเงินโดยรวม เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย รวมถึงการติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน ในขณะที่ฝ่ายจัดการมีหน้าที่ในการบริหารบริษัทตามนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการ ทั้งนี้ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการได้แสดงรายละเอียดในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”



กริปเปิล วาย โฮเทล, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยขึ้นเพื่อช่วยปฏิบัติงานในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปอย่างทั่วถึงในทุกมิติและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประกอบด้วย

1. คณะกรรมการตรวจสอบ
2. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
3. คณะกรรมการสรรหา
4. คณะกรรมการบริหาร
5. คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ
6. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ทั้งนี้ รายละเอียดของคณะกรรมการชุดย่อยปรากฏในหัวข้อ “โครงสร้างการจัดการ”

การประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัท

บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยกำหนดให้กรรมการมีหน้าที่ต้องเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง เว้นแต่มีเหตุจำเป็น ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทได้รับมอบหมายให้เป็นผู้กำหนดวันประชุมคณะกรรมการล่วงหน้าในแต่ละปี เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้ รวมทั้งเป็นผู้บันทึกและจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีรายละเอียดครบถ้วนถูกต้อง และชัดเจนทั้งผลการประชุมและความเห็นของกรรมการ รายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองแล้วจากคณะกรรมการ รวมทั้งสำเนาหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมจะต้องถูกจัดเก็บไว้ที่เลขานุการบริษัทโดยให้จัดเก็บทั้งในรูปของเอกสารและข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในสถานที่ที่ปลอดภัยและพร้อมสำหรับการขอเรียกดูข้อมูลหรือตรวจสอบจากกรรมการหรือบุคคลที่มีสิทธิและมีส่วนที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และองค์ประชุมคณะกรรมการบริษัทไว้ดังนี้

1. ประธานกรรมการหรือเลขานุการบริษัท โดยคำสั่งของประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยให้จัดส่งหนังสือนัดประชุมโดยระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระที่จะประชุมไปยังกรรมการทุกคนล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาและพิจารณาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของบริษัทจะกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได



2. คณะกรรมการบริษัทสามารถจัดประชุมในที่อื่นเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือในจังหวัดอื่นทั่วราชอาณาจักร หรือสามารถจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ โดยกรรมการบริษัทที่เข้าร่วมประชุมอย่างน้อยหนึ่งในสาม (1/3) ขององค์ประชุมต้องอยู่ในที่ประชุมแห่งเดียวกัน และกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุมต้องอยู่ในประเทศไทยขณะที่มีการประชุมจึงจะถือว่าการเข้าร่วมประชุมอันสามารถนับเป็นองค์ประชุมได้ สำหรับกรรมการบริษัทซึ่งเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์แต่มีได้อยู่ในประเทศไทยขณะที่มีการประชมนั้น ให้ถือว่ากรรมการผู้นั้นเป็นผู้ร่วมสังเกตการณ์ในการประชุม แต่ไม่สามารถนับเป็นองค์ประชุมหรือร่วมออกเสียงลงคะแนนในวาระการประชุมต่าง ๆ ได้ โดยประธานที่ประชุมอาจพิจารณาให้เลขานุการบริษัทบันทึกความเห็นหรือข้อเสนอแนะของกรรมการที่เป็นผู้ร่วมสังเกตการณ์ในรายงานการประชุมได้ตามความเหมาะสม
3. ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
4. ประธานกรรมการบริษัทจะทำหน้าที่เป็นประธานในการประชุมในกรณีที่ประธานกรรมการบริษัทไม่อยู่ในที่ประชุมหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
5. กรรมการคนหนึ่งมีเสียง 1 เสียงในการลงคะแนนมติที่ประชุม คณะกรรมการจะถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม กรณีที่เสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด
6. กรรมการบริษัทที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใด ให้กรรมการคนนั้นออกจากที่ประชุม และมีให้ลงคะแนนในเรื่องนั้น

ในปี 2562 บริษัทได้ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 10 ครั้ง สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	10	10	100
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	10	9	90
3. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	10	7	70
4. นายชาติ โสภณพนิช	10	7	70
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	10	9	90
6. นายชาย วินิชบุตร	10	7	70
7. นายปณต สิริวิวัฒนภักดี	10	9	90
8. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	10	10	100
9. นายศรีขวัญ บุญนา ⁽¹⁾	2	2	100

หมายเหตุ: (1) นายศรีขวัญ บุญนา ลาออกจากตำแหน่งกรรมการอิสระ มีผลวันที่ 28 ธันวาคม 2561

คณะกรรมการชุดย่อย

1. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้งโดยประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอก ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายบริหาร และผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับบัญชีและการเงินเพื่อสอบทานงบการเงิน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2561-2562 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมด 8 ครั้ง และมีการประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกทุกไตรมาส สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายศรีขวัญ บุญนา ⁽¹⁾	2	2	100
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	8	8	100
2. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	8	8	100
3. นายชัชวาลย์ เจียรวนนท์	8	5	62.5

หมายเหตุ: (1) นายศรีขวัญ บุญนา ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561

2. คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปี 2561-2562 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีการประชุมทั้งหมด 5 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	5	5	100
2. นายชวัลย์ เจียรนนท์	5	4	80
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	5	4	80

3. คณะกรรมการสรรหา

คณะกรรมการสรรหามีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปี 2561-2562 คณะกรรมการสรรหาการประชุมทั้งหมด 3 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชวัลย์ เจียรนนท์	3	3	100
2. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	3	3	100
3. นายตรีขวัญ บุญนา ⁽¹⁾	1	1	100
4. รศ. ธิตินันท์ เชื้อบุญชัย ⁽²⁾	1	1	100

หมายเหตุ: (1) นายตรีขวัญ บุญนา ลาออกจากตำแหน่งกรรมการสรรหา มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561
(2) รศ. ธิตินันท์ เชื้อบุญชัย ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2561-62 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 แทนนายตรีขวัญ บุญนา ซึ่งลาออก และเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาครั้งแรกในการประชุมคณะกรรมการสรรหาครั้งที่ 3/2561-62 เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2562

4. คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2561-2562 คณะกรรมการบริหารมีการประชุมทั้งหมด 11 ครั้ง โดยมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	11	11	100
2. นายชาย วินิบนต	11	10	91
3. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	11	9	82
4. นายโสภณ ราชรักษา	11	11	100

5. คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปี 2561-2562 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	4	4	100
2. รศ. ชิตพันธ์ เชื้อบุญชัย	4	4	100
3. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	4	3	75
4. นายศรีขวัญ บุญนา ⁽¹⁾	1	1	100

หมายเหตุ: (1) นายศรีขวัญ บุญนา ลาออกจากตำแหน่งกรรมการกำกับดูแลกิจการ มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561

6. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 3 ครั้ง ในปี 2561-2562 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	4	3	100
2. รศ. ชิตพันธ์ เชื้อบุญชัย	4	3	75
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	4	4	100
4. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	4	3	75
5. นายศรีขวัญ บุญนา ⁽¹⁾	1	1	100

หมายเหตุ: (1) นายศรีขวัญ บุญนา ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหารความเสี่ยง มีผลตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2561

การปฏิรูปนิเทศกรรมการใหม่

บริษัทจัดให้มีการปฏิรูปนิเทศกรรมการใหม่ ซึ่งประกอบด้วยการบรรยายและการเข้าเยี่ยมชมกิจการ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้รับทราบลักษณะและแนวทางการดำเนินธุรกิจ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อมูลอื่นที่จำเป็น และเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงจัดให้มีคู่มือกรรมการและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงาน

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลโดยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานว่าในระหว่างปีที่ผ่านมาคณะกรรมการมีการปฏิบัติงานครบถ้วนเหมาะสมตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือไม่อย่างไร

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

หลักเกณฑ์

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทใช้แบบประเมินที่จัดทำขึ้นตามแนวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ ประกอบด้วย 6 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ 2) บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 3) การประชุมคณะกรรมการ 4) การทำหน้าที่ของกรรมการ 5) ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ และ 6) การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล ประกอบด้วย 3 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของกรรมการบริษัท 2) การประชุมของคณะกรรมการบริษัท และ 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการบริษัท

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

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

จากนั้นนำคะแนนที่ได้ทั้งหมดมาประเมินผล โดยคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็ม ซึ่งกำหนดเป็นเกณฑ์ดังนี้

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

ขั้นตอน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองทุกสิ้นปี ภายหลังจากที่กรรมการแต่ละคนประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการบริษัทเพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมิน และรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อกำหนดมาตรการในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการต่อไป

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยประกอบด้วย 1) คณะกรรมการตรวจสอบ 2) คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน 3) คณะกรรมการสรรหา 4) คณะกรรมการบริหาร 5) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และ 6) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีการประเมินตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อนำผลประเมินมาพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ในการสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัทและการดำเนินธุรกิจของบริษัท

หลักเกณฑ์

บริษัทได้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลโดยตนเอง โดยนำแนวทางจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อยให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

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

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

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

จากนั้นนำคะแนนที่ได้ทั้งหมดมาประเมินผล โดยคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็ม ซึ่งกำหนดเป็นเกณฑ์ดังนี้

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

ขั้นตอน

เลขานุการคณะกรรมการแต่ละคณะจะจัดส่งแบบประเมินให้สมาชิก คณะกรรมการชุดย่อยทุกท่านประเมินตนเองทุกสิ้นปี ภายหลังจากที่กรรมการแต่ละคนประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการคณะกรรมการ เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมิน และรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อกำหนดมาตรการในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการต่อไป

ในปี 2562 คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย โดยสามารถสรุปผลการประเมินในภาพรวมดังนี้

ผลประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 99.58 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

- คณะกรรมการตรวจสอบ**
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 98.75 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97.73 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน**
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

- คณะกรรมการสรรหา**
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหาทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการสรรหารายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการบริหาร**
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 92.31 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 95 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ**
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานทางธุรกิจของบริษัท การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสถานการณ์เศรษฐกิจและสังคมโดยรวม โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงต่อไป

การพัฒนาและการส่งเสริมความรู้ให้กับกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนาความรู้ให้กับกรรมการและผู้บริหารทุกคนอย่างจริงจัง โดยมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาและอบรมหลักสูตรต่าง ๆ

ในปี 2562 กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมอบรมและสัมมนาในหลักสูตรต่าง ๆ ดังนี้

ชื่อกรรมการและผู้บริหาร	หลักสูตรอบรม – หัวข้อสัมมนา / โดย
รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	- Advanced Audit Committee Program (AACP 32/2562) / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL 17/2562) / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	- Anti-Corruption : the Practical Guide (ACPG 50/2562) / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
นายโสภณ ราชรักษา	- Directors Certification Program (DCP 282/2562) / สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

แผนการสืบทอดตำแหน่ง

แผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง อันจะนำมาซึ่งการเติบโตและความก้าวหน้าขององค์กรอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจึงมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้รับผิดชอบเรื่องการเตรียมความพร้อมของผู้ที่จะขึ้นดำรงตำแหน่งทั้งในกรณีที่ตำแหน่งว่างเพิ่มเติม ในกรณีที่มีการขยายธุรกิจ และกรณีที่ผู้บริหารตำแหน่งที่สำคัญที่กำลังจะว่าง อันเกิดจากการโยกย้าย การลาออก หรือการเกษียณอายุของพนักงานที่ปฏิบัติงานอยู่ในตำแหน่งนั้นๆ โดยกำหนดให้บริษัทจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่งของตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) ผู้อำนวยการใหญ่ (President) ตำแหน่งรองผู้อำนวยการใหญ่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน (Chief Financial Officer : CFO) ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) กรรมการผู้จัดการ (Managing Director) และตำแหน่งผู้บริหารระดับสายงาน รวมถึงตำแหน่งงานที่มีลักษณะเฉพาะในธุรกิจ และให้มีการพิจารณาบทวนตามความเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้ผู้บริหารระดับสูงที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ ในการสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญขององค์กรต่อไปในอนาคต โดยจะดำเนินการติดตามความคืบหน้าของการพัฒนา สรุปผลการพัฒนาและทบทวนแผนการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่กำหนด

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมทุน

บริษัทมีการมอบหมายให้ผู้บริหาร หรือบุคลากรของบริษัทเข้าไปดำรงตำแหน่ง กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา

อนุมัติแต่งตั้ง กรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่จะเข้าดำรงตำแหน่ง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับการใช้สิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย และบริษัทร่วม จะต้องมีความสอดคล้องตามข้อกำหนดของสำนักงานก.ล.ด. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้บริษัทย่อยจัดทำแผนธุรกิจและงบประมาณประจำปี นำเสนอต่อบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบ พร้อมกำหนดตัวชี้วัดผลงานของบริษัทย่อย เพื่อให้นโยบายการดำเนินกิจการมีความสอดคล้องกับนโยบาย

การกำกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ

คณะกรรมการได้ยึดถือหลักปฏิบัติเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ตามหลัก Apply or Explain เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืนรวมทั้งเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติมีความเหมาะสม โดยสรุปได้ ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 คณะกรรมการได้ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน (Establish Clear Leadership Role and Responsibilities of the Board) คณะกรรมการเข้าใจบทบาทและตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี โดยได้กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมาย กลยุทธ์นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญ โดยคำนึงถึงจริยธรรมและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายใต้การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการและผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน สามารถแข่งขันได้ ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลงด้วยปฏิบัติหน้าที่อย่างมีความรับผิดชอบระมัดระวัง (duty of care) และซื่อสัตย์สุจริต กำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้กรรมการผู้จัดการใหญ่และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจนและเพียงพอต่อการปรับตัวภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง



สยามย่าน มิตรทาวน์ (Sina), กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

หลักปฏิบัติ 2 คณะกรรมการได้กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน (Define Objectives that Promote Sustainable Value Creation) สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม โดยพิจารณาบทบาทกลยุทธ์และแผนงานเป็นประจำทุกปีอย่างสม่ำเสมอ โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของกิจการในแต่ละช่วงเวลา ทั้งการกำหนดเป้าหมายระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว ก่อให้เกิดการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียอย่างถูกต้องและใกล้เคียงกับความต้องการมากที่สุด ทั้งยังส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถในการแข่งขันอย่างเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกิจการ โดยมีการกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 3 คณะกรรมการได้กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการเพื่อเสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ (Strengthen Board Effectiveness) ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาองค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้ โดยคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมซึ่งกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ มีกระบวนการสรรหาและคัดเลือกกรรมการที่โปร่งใสและชัดเจนสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้ โดยให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติค่าตอบแทนคณะกรรมการตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล

หลักปฏิบัติ 4 คณะกรรมการให้ความสำคัญต่อการสรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management) มีการสรรหาและพัฒนากรรมการผู้จัดการใหญ่และผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมายโดยอาศัยการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการติดตามและประเมินผลผู้ดำเนินการใหญ่และผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม รวมถึงสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน ทั้งระยะสั้นและระยะยาว ทั้งในรูปแบบของเงินเดือน เบี้ยเลี้ยง โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ พร้อมให้มีการติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 5 คณะกรรมการได้ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ (Nurture Innovation and Responsible Business) ให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจตามแผนดำเนินการ (operational plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์เป้าหมายหลักและแผนกลยุทธ์ (strategies) ของกิจการ คำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย value chain ตามกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ เพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนากิจการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่าง

ยั่งยืน สะท้อนผ่านการกำหนดพฤติกรรมหลักเรื่องการเชื่อมต่ออนาคต ความคิด และเทคโนโลยีใหม่ ๆ (Core Competency : Connect Future) และภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึงการดำเนินการเพื่อความยั่งยืนทั้งมิติเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม และสังคม โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทได้พิจารณาร่วมลงทุนกับบริษัท พีบีไอ โรบोटิกส์ ไทยแลนด์ จำกัด ด้วยความคาดหวังการดำเนินการ ด้านนวัตกรรมที่เหมาะสมกับธุรกิจต่อไป

หลักปฏิบัติ 6 คณะกรรมการได้ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม (Strengthen Effective Risk Management and Internal Control) มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน มีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐาน และมีคณะกรรมการตรวจสอบ รวมถึงคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงที่จะคอยกำกับดูแล ให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ ทั้งนี้ บริษัทได้จัดให้มีนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชั่นที่ชัดเจน รวมถึงกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแสที่จะช่วยให้การควบคุมภายในมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

หลักปฏิบัติ 7 ด้านการรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล (Ensure Disclosure and Financial Integrity) คณะกรรมการได้จัดให้มีการรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง โดยดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลมีความรู้ ทักษะและประสิทธิภาพที่เหมาะสม มีการเปิดเผยงบการเงินและข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีติดตามดูแล สภาพคล่องทางการเงิน มีแผนหรือกลไกที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้และมีแผนที่จะจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม

หลักปฏิบัติ 8 ด้านการสนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders) คณะกรรมการให้ความสำคัญกับประเด็นที่กำหนดในกฎหมาย และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น โดยการดูแลให้การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปได้อย่างมีความเรียบร้อย โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ ตลอดจนการเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน ผ่านช่องทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด

การกำกับดูแลความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้ติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทกับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาส รวมถึง

การทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร เช่น การกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนงดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทต่อสาธารณะเพื่อเป็นการป้องกันการนำข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ไปใช้เพื่อประโยชน์ทั้งต่อตนเองหรือต่อผู้อื่นไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะโดยวิธีใดก็ตาม รวมทั้งกำหนดมาตรการกำกับดูแลเพิ่มเติมให้สอดคล้องตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

บริษัทมีแนวทางในการพิจารณาถึงวิธีการติดตามและควบคุมไม่ให้เกิดการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล การรักษาความลับ การรักษาความน่าเชื่อถือ และความพร้อมใช้ของข้อมูล กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรรวมอยู่ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ โดยถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุมีผล และเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท นโยบายการทำรายการระหว่างกัน และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท สามารถดูรายละเอียดในหัวข้อ รายการระหว่างกัน การจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อป้องกันรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท และเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จัดส่งแบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้กับบริษัท

เลขานุการบริษัทเป็นผู้เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์





มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

**การควบคุมภายใน
และการบริหารจัดการความเสี่ยง**

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสมพอเพียง ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน ซึ่งถือว่าเป็นกระบวนการที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ และเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัทสามารถบรรลุวัตถุประสงค์สร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว การรายงานข้อมูลทางการเงินและการดำเนินงานครบถ้วนน่าเชื่อถือ การปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ และป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ได้มีการพิจารณาผลการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา ทบทวนและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ และเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และครอบคลุมใน 5 เรื่อง คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

1. องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี โดยกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้น ๆ รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมากับเป้าหมายที่กำหนด โดยหากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงการบริหารงานในปีต่อไป ทั้งนี้โครงสร้างองค์กรของบริษัทมีสายการบังคับบัญชา มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารในการทำการต่าง ๆ อย่างชัดเจน โดยผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ นอกจากนั้นยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างชัดเจนระหว่างการอนุมัติการบันทึกรายการทางบัญชี และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

บริษัทกำหนดโครงสร้างการบริหารประกอบด้วยคณะกรรมการ 7 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยคณะกรรมการแต่ละชุดมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และกำกับดูแลให้การบริหารจัดการเป็นไปตามเป้าหมายให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอยู่ในกรอบของการมีจริยธรรมที่ดี และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ส่งเสริมและติดตามความคืบหน้าของกระบวนการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยมีการพิจารณาปรับปรุงคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณใน

การดำเนินธุรกิจ รวมทั้งให้แนวทางและข้อเสนอแนะอื่นที่จำเป็นเพื่อการพัฒนา

บริษัทเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption or CAC) ซึ่งบริษัทได้จัดทำนโยบายและวางระบบควบคุมภายในให้สอดคล้องกับความเสี่ยงเรื่องคอร์รัปชันของธุรกิจ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส เป็นธรรม โดยอยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักจริยธรรม และแนวทางการกำกับกิจการที่ดี

ทั้งนี้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตเช่นกัน

2. การบริหารความเสี่ยง

บริษัทกำหนดให้นโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นนโยบายสำคัญของบริษัท และได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 4 ท่าน ทำหน้าที่กำกับและติดตามการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทภายในหน่วยงานต่าง ๆ ที่ได้รับการประเมินว่ามีความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน ซึ่งความเสี่ยงเหล่านั้นอาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกหรือปัจจัยภายในบริษัท ปัจจัยภายนอกที่ทำให้เกิดความเสี่ยงมีหลายประการ เช่น สถานะเศรษฐกิจและการเมือง ภัยธรรมชาติ ราคาสินค้าก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนกฎหมายกฎระเบียบ และข้อบังคับ ส่วนปัจจัยภายในที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง ได้แก่ การบริหารโครงการลงทุนของบริษัท อายุของสัญญาเช่า การกระจุกตัวของผู้เช่า และการลงทุนในธุรกิจใหม่ เป็นต้น

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงชุดย่อย ซึ่งประกอบด้วย ผู้บริหารระดับสูง จำนวน 14 ท่าน ทำการประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากขนาดของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งความเสี่ยงเรื่องคอร์รัปชันของธุรกิจและกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้น ๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง พร้อมทั้งมอบหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกคน มีการวางแผน กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่าง ๆ ภายในองค์กรเป็นประจำและรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ นอกจากนั้นบริษัทยังจัดให้มีการฝึกอบรมความรู้ให้กับพนักงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงที่ต้องกระทำอย่างต่อเนื่อง

ในส่วนของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) นั้นได้มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้บริษัทมีการบริหารความเสี่ยงขององค์กรอย่างครอบคลุม และรายงานผลการบริหารความเสี่ยงให้กับคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้รับทราบอย่างสม่ำเสมอ

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่มีความเหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และครอบคลุมกระบวนการสำคัญต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีการกำหนดนโยบายบริหารเงิน นโยบายเกี่ยวกับการบริหารจัดการงบประมาณ ระเบียบวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ตลอดจนการทบทวนเอกสารกำหนดอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับโครงสร้างองค์กร รวมถึงการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทกำหนดให้ทุกฝ่ายทำการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัท รวมทั้งระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐาน และบริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายสำนักผู้อำนวยการใหญ่ และศูนย์ความเป็นเลิศเป็นผู้ควบคุมดูแลให้ทุกหน่วยงานมีการปฏิบัติตามนโยบาย ระเบียบการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

บริษัทได้กำหนดให้มีกระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมดูแลด้านการพัฒนา การบำรุงรักษา และด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีที่เป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล โดยในปี 2562 บริษัทได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานและส่งเสริมให้มีการควบคุมผ่านระบบสารสนเทศที่รัดกุมมากขึ้น เช่น ระบบ SAP สำหรับสนับสนุนการดำเนินการจัดซื้อจัดจ้าง รวมทั้งใช้ติดตามการใช้จ่ายตามงบประมาณของบริษัท เช่นเดียวกับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทมีการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เมื่อมีการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมระหว่างกันนั้น บริษัทมีนโยบายให้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และต้องกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น เพื่อป้องกัน

การหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว ทั้งนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของ ตลท. เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ สำหรับบริษัทในเครือ บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินการรวมทั้งกำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทในเครือนั้นถือปฏิบัติและรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นระยะ ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการลงทุนของบริษัท

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทให้ความสำคัญต่อระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูลที่ได้รับทั้งจากภายในและภายนอก ซึ่งถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลเกี่ยวกับผลการปฏิบัติงานและรายงานทางการเงิน เพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร ผู้ถือหุ้นและผู้เกี่ยวข้อง อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วน เพียงพอเป็นปัจจุบัน เชื่อถือได้ เข้าใจง่าย เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการแข่งขัน

บริษัทได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยการจัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักการและเหตุผล พร้อมเอกสารประกอบข้อเท็จจริง จัดส่งข้อมูลเพื่อศึกษาประกอบการตัดสินใจเป็นการล่วงหน้า 7 วัน โดยมีเลขานุการบริษัท ซึ่งมีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านข้อบังคับและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ คู่มือกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งเป็นหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการจัดทำและจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นไว้เป็นระบบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทมีการจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ รวมถึงขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน ซึ่งมีการตรวจสอบ สอบทานของผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งการพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยให้ใช้นโยบายบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจ ทั้งนี้การพิจารณา ทบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงินต่อสาธารณชน เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส



5. ระบบการติดตาม

บริษัทมีระบบการติดตามการดำเนินงานในระดับบริหาร และในระดับปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารจะแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดแนวทางที่ชัดเจนในกรณีที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย กรณีมีประเด็นสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อองค์กร จะกำหนดให้ผู้รับผิดชอบนำเสนอรายงาน เพื่อทบทวนการปฏิบัติงานและการวิเคราะห์สาเหตุตลอดจนร่วมพิจารณาเพื่ออนุมัติแก้ไขปัญหภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นว่าเหมาะสมและให้รายงานการปฏิบัติและติดตามผลอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทยังกำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในทางด้านการปฏิบัติงานที่เหมาะสมและเพียงพอในการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการปฏิบัติงานทางธุรกิจหลัก

ฝ่ายตรวจสอบภายในได้ทำการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กรเพื่อจัดทำแผนการตรวจสอบประจำปี 2562 และได้ดำเนินการตรวจสอบตามแผนงาน ซึ่งในปี 2562 นี้ ฝ่ายตรวจสอบภายในได้ดำเนินการตรวจสอบระบบงานบริหารการเงิน ระบบการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล ระบบการบัญชี ระบบการบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระบบบริหารการได้มาซึ่งธุรกิจใหม่และการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และการสอบทานระบบสารสนเทศเพื่อการบูรณาการข้อมูล และกระบวนการทำงานภายในองค์กร (ระบบ SAP) ก่อนใช้งาน โดยได้สอบทานขั้นตอนการปฏิบัติงาน และระบบงาน

ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติด้านการควบคุมภายในที่ดี และสอดคล้องกับกฎและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้คำปรึกษาพร้อมทั้งข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงานแก่หน่วยงานต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสม และมีประสิทธิภาพตามวิธีการและมาตรฐานสากล รวมทั้งติดตามการปฏิบัติงานของบริษัทตามข้อสังเกตและข้อเสนอแนะที่ให้ไว้ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ถึงผลการสอบทาน ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะในเรื่องที่ตรวจสอบรวมทั้งผลการติดตามตามข้อสังเกตและข้อเสนอแนะที่ให้ไว้ในไตรมาสก่อน ๆ

ทั้งนี้ แผนการตรวจสอบของบริษัทไม่ครอบคลุมถึงกระบวนการตรวจสอบของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีกระบวนการบริหารงานตรวจสอบภายในประจำปีของตนเอง

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้แต่งตั้ง นางมารศรี โสภาสถียรพงศ์ ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทตั้งแต่ปี 2560 เนื่องจากมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านบัญชี การเงิน และการตรวจสอบภายในธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท มาเป็นระยะกว่า 20 ปี เคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ หรือได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

สำหรับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยนั้น มีหัวหน้างานตรวจสอบภายในที่กำกับดูแลงานตรวจสอบภายในของตนเอง ตามที่แสดงในแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี 2562 ของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทมอบหมายให้นางสาวศรีวิไล สุขศรี ดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน (Legal & Compliance Department) เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลหน่วยงานต่าง ๆ ภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางภาษีเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2), สมุทรปราการ | ประเทศไทย

รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

ในรอบปีบัญชี 2562 (วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562) รายการระหว่างกันระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย (ไม่รวมบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (มหาชน)) กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีรายละเอียดดังนี้

1. รายการระหว่างกันที่สำคัญ

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่เป็นรายการที่สำคัญระหว่างปี 2561-2562 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2562	รอบปีบัญชี 2561		
1. กองทุนรวมสารคดีพิทาเวอร์	มีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท	1.1 ค่าเช่าและบริการสถานที่ 1.2 ค่าไฟฟ้า สาธารณูปโภคและบริการอื่น ๆ	20.55 1.06	15.77 -	บริษัทมีการเช่าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสารคดีพิทาเวอร์	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีการให้บริการ และมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป
2. บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย จำกัด	มีการการค้าขายตำแหน่งกรรมการของบริษัท	2.1 ค่าติดตั้ง ป้ายโฆษณาและ ค่าบำรุงรักษา 2.2 ค่าไฟฟ้า สาธารณูปโภค และบริการอื่น ๆ	2.05 2.76	3.61 -	บริษัทมีการใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ทางการตลาด โดยติดตั้งป้ายโฆษณาหน้านิคมอุตสาหกรรมเอเซีย และชำระค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาลำหับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากค่าบริการค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษาเป็นอัตราที่เทียบเท่ากับค่าบริการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะ-ความสัมพันธ์	ลักษณะ-รายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและคุณสมบัติ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2562	รอบปีบัญชี 2561		
3. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท	3.1 เงินฝากออมทรัพย์	-	137.25	บริษัทมีการทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งธุรกรรมทางการเงินดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นประโยชน์กับบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวข้างต้น และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวข้างต้น เป็นรายการที่มีความเหมาะสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด นอกจากนี้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสม และปฏิบัติกันโดยทั่วไป
		3.2 เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-		
		3.3 หนี้สินค่าประกัน	-	9.72		
		3.4 ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-		
		3.5 ค่าธรรมเนียมธนาคาร	4.08	0.01		
		3.6 รายได้ค่ากระแสไฟฟ้า	-	0.13		
		3.7 รายได้ค่าเช่าและบริการ	0.21	-		
4. บริษัท รีเวอร์ไซด์ การ์เด็น มารีน่า จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	4.1 ค่าบริการติดตั้งป้ายโฆษณา และค่าบำรุงรักษา	0.58	0.51	บริษัทมีการใช้บริการติดตั้งป้ายโฆษณา และค่าไฟฟ้าส่องป้ายโฆษณาเพื่อประชาสัมพันธ์บริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณาการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากอัตราค่าบริการที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และเหมาะสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
		4.2 ค่าไฟฟ้าสาธารณูปโภคและบริการอื่น ๆ	0.03	-		

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและคุณสมบัติ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2562	รอบปีบัญชี 2561		
5. บริษัท สวนอุตสาหกรรม ไร่จินบุรี จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	5.1 ค่าบริการพื้นที่ ส่วนกลาง 5.2 ค่านายหน้าสำหรับผู้เช่ารายย่อย	2.01 -	1.65 0.71	บริษัทมีการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในสวนอุตสาหกรรมไร่จินบุรี และจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และปราจีนบุรี จึงต้องมีการชำระค่าเช่าสาธารณูปโภคส่วนกลางให้แก่ บริษัท สวนอุตสาหกรรม ไร่จินบุรี จำกัด (มหาชน) ที่เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภค	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่านายหน้าที่จะเป็นไปตามเงื่อนไขปกติเช่นเดียวกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรายอื่นในบริเวณดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และสมเหตุสมผล
6. บริษัท สวนอุตสาหกรรม ไร่จินบุรี จำกัด	มีผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับกรรมการของบริษัท	6.1 ค่าบริการพื้นที่ ส่วนกลาง	0.96	-	บริษัทมีการถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในสวนอุตสาหกรรมไร่จินบุรี จังหวัดปราจีนบุรี จึงต้องมีการชำระค่าเช่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ให้แก่ บริษัท สวนอุตสาหกรรม ไร่จินบุรี จำกัด (มหาชน) ที่เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภค	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่านายหน้าที่จะเป็นไปตามเงื่อนไขปกติเช่นเดียวกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรายอื่นในบริเวณดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และสมเหตุสมผล
7. บริษัท ไร่จินบุรี อินดัสเทรียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับกรรมการของบริษัท	7.1 ค่าบริการพื้นที่ ส่วนกลาง	0.20	-	บริษัทมีการชำระค่าเช่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ให้แก่ บริษัท ไร่จินบุรี อินดัสเทรียล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นไปตามเงื่อนไขปกติเช่นเดียวกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรายอื่นในบริเวณดังกล่าว คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็น และสมเหตุสมผล

ข้อมูลหลักที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะ-ความสัมพันธ์	ลักษณะ-รายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2562	รอบปีบัญชี 2561		
8. บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมกรที่มี ความเกี่ยวข้อง กับกลุ่มของ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	8.1 รายได้ค่าเช่า และบริการ	23.5	8.65	บริษัทมีรายได้ค่าเช่า และบริการ ของคลังสินค้า ที่ได้รับจากบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ พิจารณาการระหว่างกันดังกล่าวตั้งแต่ต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตรา ค่าเช่า และบริการของคลังสินค้า กับผู้เช่า รายอื่น ๆ คณะกรรมการตรวจสอบมีความ เห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความ สมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด บนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
9. บริษัท เบอร์ลี่ โดनाพลาส จำกัด	มีกรรมกรที่มี ความเกี่ยวข้อง กับกลุ่มของ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	9.1 รายได้ค่าเช่า และบริการ	0.71	0.83	บริษัทมีรายได้ค่าเช่า และค่าจ้าง ช่อมแซมของคลังสินค้าที่ได้รับ จากบริษัท เบอร์ลี่ โดนาพลาส จำกัด	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ พิจารณาการระหว่างกันดังกล่าวตั้งแต่ต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตรา รายได้ค่าซ่อมแซมของคลังสินค้า กับผู้ให้ บริการรายอื่น ๆ คณะกรรมการตรวจสอบ มีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่มีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคา ตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
10. บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมกรที่มี ความเกี่ยวข้อง กับกลุ่มของ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ของบริษัท	10.1 รายได้ค่าเช่า และบริการ 10.2 ค่าภาษีโรงเรือน และที่ดิน	2.96 0.19	4.32 0.16	บริษัทมีรายได้ค่าเช่า ค่าจ้าง ช่อมแซม และค่าภาษีโรงเรือน ของคลังสินค้า ที่ได้รับจาก บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาการ ระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการ พิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่า และ บริการของคลังสินค้ากับผู้เช่ารายอื่น ๆ และ มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่มีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคา ตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
11. บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกรดำรง ตำแหน่งกรรมกร ของบริษัท	11.1 ค่าเบี้ยประกันภัย พร็อพตีสิน	1.36	4.81	บริษัทมีการทำประกันภัยของ อาคารโรงงาน และคลังสินค้า กับบริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้ พิจารณาการระหว่างกันดังกล่าวตั้งแต่ต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตรา ค่าบริการกับผู้บริการรายอื่น ๆ คณะกรรมการ ตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าว เป็นรายการที่มีความจำเป็น และสมเหตุสม ผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

2. รายการที่มีเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปที่กำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี 2561-2562 บริษัทมีการทำการการค้าที่มีเงื่อนไขปกติทั่วไปกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
			รอบปีบัญชี 2562	รอบปีบัญชี 2561
1. บริษัท บางกอก คลับ จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	2.43	0.57
		ค่าพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.54	-
2. บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเบี้ยประกันสุขภาพ และ อุบัติเหตุกลุ่มพนักงาน	0.58	1.69
3. บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าเช่ารถยนต์สำหรับผู้บริหาร	2.53	1.11
4. บริษัท ทีซีซี เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าบริการเช่าเครื่องคอมพิวเตอร์	3.80	5.16
		ค่าบริการด้านระบบสารสนเทศ และเทคโนโลยี	1.37	
		ค่าพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์	13.12	
5. บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าอบรมสัมมนาพนักงาน	0.006	-
		ค่าพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.93	-
		ค่าที่ปรึกษาด้านออกแบบ สถาปัตยกรรม	-	0.60
6. บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์ จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าห้องพัก	1.03	-
7. บริษัท เฟรเซอร์ สวีท ริเวอร์ วัลเลย์ สิงคโปร์	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าเดินทาง ค่าห้องพัก และค่ารถรับส่ง	0.58	0.17
8. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์पोเรท เซอร์วิส พีทีอี แอลทีดี สิงคโปร์	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าตัวเครื่องบิน ค่าเดินทาง ค่าห้องพัก และค่ารถรับส่ง	2.82	0.24
		ค่าใช้จ่ายในการบริหารองค์กร	3.98	-
9. บริษัท แปซิฟิก เลเซอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าตัวเครื่องบิน และค่าใช้จ่าย เดินทาง	2.30	1.12
		ค่าห้องพัก	0.84	
10. บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม	0.64	0.11
		ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	0.22	
11. บริษัท ไฮเร้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับ กลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท	ค่าชื่อน้ำดื่มใช้ในสำนักงาน	0.35	0.11

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
			รอบบัญชี 2562	รอบบัญชี 2561
12. บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	0.16	0.11
13. บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าของใช้สำนักงาน	0.09	0.57
		ค่าของขวัญ	0.14	
14. บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าสื่อและสิ่งพิมพ์	0.43	0.18
15. บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ค่าบริการห้องประชุม ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	0.36	1.38
16. บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็กชัน จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	0.18	0.05
17. บริษัท เอ็น.ซี.ซี แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการเป็นผู้บริหารของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	-	0.10
18. บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าห้องพัก	0.97	0.78
19. บริษัท นอร์ธ साธร โฮเต็ล จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	0.57	0.17
		ค่าห้องพัก	0.05	
20. บริษัท นอร์ธปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	0.02	-
21. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	รายได้ค่าบริการ	2.14	-
22. บริษัท ศูนย์วิชาการอาณานิคม จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	ค่าอบรมสัมมนาพนักงาน	0.51	-
23. บริษัท ประชาธิปไตยสามัคคี วิสาหกิจเพื่อสังคม (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าของขวัญ	0.04	-
24. บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการและผู้บริหารของบริษัท	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	0.52	0.35

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
			รอบปีบัญชี 2562	รอบปีบัญชี 2561
25. บริษัท บิสโตร เอเชีย จำกัด	มีผู้ถือหุ้นที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	0.03	-
26. บริษัท อุตสาหกรรมกระดาษบางปะอิน จำกัด	มีผู้ถือหุ้นที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ในสำนักงาน	0.003	-
27. บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์ และรีสอร์ท จำกัด	มีผู้ถือหุ้นที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าบริการห้องประชุม	-	0.58
28. Frasers Property AHL Limited	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าตัวเครื่องบิน ค่าห้องพัก และค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	1.64	-
29. PT. Rasuna Setiabudi Raya (Frasers Place Setiabudi)	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	ค่าห้องพักและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง	0.08	-

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

หน่วยงานที่รับผิดชอบจะประเมินราคาดังกล่าวในขั้นต้น โดยจะจัดหาข้อมูลและทำการวิเคราะห์ว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และมีราคายุติธรรมหรือไม่ เช่น การซื้อทรัพย์สิน ฝ่ายการลงทุนจะต้องทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยอาจมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกเพื่อให้ความเห็นเพิ่มเติม จากนั้นจึงนำเสนอตามขั้นตอนและกระบวนการอนุมัติ โดยผู้บริหารหรือกรรมการที่ส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนในการอนุมัติรายการดังกล่าว นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของบริษัทให้เป็นรายการที่เป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ในกรณีที่รายการดังกล่าวไม่เป็นเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป คณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นผู้อนุมัติการทำรายการระหว่างกัน ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

ในกรณีที่ขนาดของรายการมีสาระสำคัญและเป็นรายการตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทได้ดำเนินการให้มั่นใจว่าได้มีการดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งในกรณีที่เป็นการดำเนินการของบริษัทเอง และการดำเนินการของบริษัทย่อย

นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทจะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตว่าจะยังเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท และให้เป็นไปในราคาที่ยุติธรรม

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

บริษัทขอรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เนื่องจากในปี 2561 กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชีใหม่เป็นครั้งแรก จากเดิมคือวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี เป็นวันที่ 1 ตุลาคม ถึงวันที่ 30 กันยายนของปีถัดไป ดังนั้นงบการเงินสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ที่แสดงเปรียบเทียบ จึงเป็นข้อมูลสำหรับรอบระยะเวลา 9 เดือน ในขณะที่งบการเงินสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เป็นข้อมูลสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562

ตามที่ระหว่างปี 2562 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (GOLD) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ งบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (ฉบับปรับปรุง) จึงได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 และฝ่ายบริหารได้จัดทำข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นรอบระยะเวลา 12 เดือน คือตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงิน รวมถึงอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ สำหรับธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของกลุ่ม GOLD สามารถดูเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปี 2562 ของ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์

1. ผลการดำเนินงาน

รายได้และต้นทุนของกลุ่มบริษัท สามารถพิจารณาตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

รายได้แยกตามประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61) ¹		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (1 ต.ค. 61 – 30 ก.ย. 62) ²		เปลี่ยนแปลง	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การให้เช่าและบริการ		2,478.8	13.4%	2,702.0	12.6%	223.2	9.0%
- โรงงาน	กลุ่ม FPT	443.8	2.4%	475.3	2.2%	31.5	7.1%
- คลังสินค้า	กลุ่ม FPT	1,095.0	5.9%	1,266.1	5.9%	171.1	15.6%
- อาคารสำนักงาน	กลุ่ม GOLD	940.0	5.1%	960.6	4.5%	20.6	2.2%
การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	กลุ่ม GOLD	14,040.9	75.9%	15,515.1	72.0%	1,474.2	10.5%
ธุรกิจโรงแรม	กลุ่ม GOLD	551.4	3.0%	565.8	2.6%	14.4	2.6%
กิจการสนามกอล์ฟ	กลุ่ม GOLD	27.0	0.1%	31.7	0.1%	4.7	17.4%
การบริหารจัดการ	กลุ่ม FPT	319.7	1.7%	328.4	1.5%	8.7	2.7%
	กลุ่ม GOLD	142.8	0.8%	212.5	1.0%	69.7	48.8%
รายได้จากการประกอบธุรกิจ		17,560.6	94.9%	19,355.5	89.8%	1,794.9	10.2%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	กลุ่ม FPT	637.7	3.4%	1,710.1	7.9%	1,072.4	168.2%
รายได้อื่น ๆ							
รายได้จากการให้บริการ	กลุ่ม FPT	59.1	0.3%	56.5	0.3%	(2.6)	(4.4%)
รายได้จากการลงทุน	กลุ่ม FPT และ GOLD	107.7	0.6%	186.9	0.9%	79.2	73.5%
อื่น ๆ	กลุ่ม FPT และ GOLD	146.3	0.8%	236.2	1.1%	89.9	61.4%
รายได้รวม		18,511.5	100%	21,545.3	100%	3,033.8	16.4%

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายแยกตามประเภทธุรกิจ	ดำเนินการโดย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61) ¹		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (1 ต.ค. 61 – 30 ก.ย. 62) ²		เปลี่ยนแปลง	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การให้เช่าและบริการ		1,235.6	8.1%	1,313.5	7.7%	77.9	6.3%
- โรงงาน	กลุ่ม FPT	147.8	1.0%	165.4	1.0%	17.6	11.9%
- คลังสินค้า	กลุ่ม FPT	528.1	3.5%	584.3	3.4%	56.2	10.6%
- อาคารสำนักงาน	กลุ่ม GOLD	559.7	3.7%	563.7	3.3%	4.0	0.7%
การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	กลุ่ม GOLD	9,529.9	62.4%	10,456.6	61.2%	926.7	9.7%
ธุรกิจโรงแรม	กลุ่ม GOLD	376.2	2.5%	389.3	2.3%	13.1	3.5%
กิจการสนามกอล์ฟ	กลุ่ม GOLD	13.7	0.1%	11.7	0.1%	(2.0)	(14.6%)
การบริหารจัดการ	กลุ่ม FPT	140.5	0.9%	154.2	0.9%	13.7	9.8%
	กลุ่ม GOLD	162.5	1.1%	199.6	1.2%	37.1	22.8%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ		11,458.4	75.0%	12,525.0	73.3%	1,066.6	9.3%
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ							
ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ	กลุ่ม FPT	39.8	0.3%	40.6	0.2%	0.8	2.0%
ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย	กลุ่ม FPT	78.7	0.5%	112.8	0.7%	34.1	43.3%
	กลุ่ม GOLD	1,110.5	7.3%	1,233.7	7.2%	123.2	11.1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	กลุ่ม FPT	590.5	3.9%	676.6	4.0%	86.1	14.6%
	กลุ่ม GOLD	1,390.1	9.1%	1,687.1	9.9%	297.0	21.4%
ต้นทุนทางการเงิน	กลุ่ม FPT	540.4	3.5%	718.3	4.2%	177.9	32.9%
	กลุ่ม GOLD	67.7	0.4%	88.3	0.5%	20.6	30.4%
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม		15,276.1	100%	17,082.3	100%	1,806.2	11.8%

หมายเหตุ : 1. จัดทำโดยฝ่ายบริหาร เพื่อการเปรียบเทียบ โดยนำรายได้ตามงบการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี หักด้วยรายได้ตามงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชี เพื่อให้รายได้ระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มารวมกับตัวเลขรายได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

2. ตามงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

1.1 รายได้

1.1.1 รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการ

สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 นั้น บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวนทั้งสิ้น 2,478.8 ล้านบาท และ 2,702.0 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 223.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.0 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้า ให้เช่าในรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 จำนวน 1,538.8 ล้านบาท และ 1,741.4 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 ในขณะที่ต้นทุนการให้เช่าและบริการธุรกิจอาคารโรงงาน

และคลังสินค้าให้เช่ามีจำนวน 675.9 ล้านบาท และ 749.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 56.1 และ ร้อยละ 56.9 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าสุทธิของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

บริษัทมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย สำนักงานให้เช่าของกลุ่ม GOLD ได้แก่ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และอาคารโกลเด้นแลนด์ บิวคิง โดยในรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 มีจำนวนเท่ากับ 940.0 ล้านบาท และ 960.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 ในขณะที่ต้นทุนการให้เช่าและบริการ มีจำนวน 559.7 ล้านบาท และ 563.7 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วยต้นทุนเช่าพื้นที่ ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายพนักงาน คิดเป็นกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 40.5

และร้อยละ 41.3 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของการให้เช่าอาคารอพวยไอ เซ็นเตอร์ ซึ่งในปี 2562 มีอัตราการเช่าเต็มพื้นที่

1.1.2 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยภายใต้กลุ่ม GOLD ประกอบด้วยโครงการแนวราบ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวนทั้งสิ้น 14,040.9 ล้านบาทและ 15,515.1 ล้านบาทตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 โดยมีต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย มีจำนวนเท่ากับ 9,529.9 ล้านบาท และ 10,456.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 32.1 และ ร้อยละ 32.6 ตามลำดับ โดยมีสาเหตุหลักมาจากราคาขายต่ออยู่ที่สูงขึ้น และจำนวนโครงการที่เปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้น

1.1.3 รายได้จากธุรกิจโรงแรม

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีรายได้จากธุรกิจโรงแรมของกลุ่ม GOLD ซึ่งประกอบด้วยโครงการแอศคอต สาทร เมย์แฟร์ แมริออท หลังสวน และโมเดิร์นบายเฟรเซอร์ จำนวนทั้งสิ้น 551.4 ล้านบาทและ 565.8 ล้านบาทตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 โดยมีสาเหตุจากอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องเฉลี่ยที่เพิ่มสูงขึ้น ทั้งนี้ต้นทุนธุรกิจโรงแรม มีจำนวนเท่ากับ 376.2 ล้านบาท และ 389.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 31.8 และ ร้อยละ 31.2 ตามลำดับ ซึ่งต้นทุนส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าเสื่อมราคา ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายพนักงาน

1.1.4 รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟ

รายได้จากกิจการสนามกอล์ฟของกลุ่ม GOLD เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 จากจำนวน 27.0 ล้านบาทสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

ปี 2561 มาเป็นจำนวน 31.7 ล้านบาทในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2562 ทั้งนี้กิจการสนามกอล์ฟมีต้นทุนในปี 2561 และ 2562 เท่ากับจำนวน 13.7 ล้านบาท และ 11.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 49.4 และร้อยละ 63.0 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีขึ้น

1.1.5 รายได้ค่าบริหารจัดการ

บริษัทมีรายได้จากการจัดการจำนวน 462.5 ล้านบาทสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 540.9 ล้านบาทสำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 ประกอบด้วย

รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) เพิ่มขึ้นจากจำนวน 319.7 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 มาเป็น 328.4 ล้านบาทในปี 2562 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้รายได้ค่าบริหารจัดการเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินที่บริหารเพิ่มขึ้น และค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าให้แก่ FTREIT

รายได้ค่าบริหารจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ได้แก่ รายได้ค่าบริหารจัดการโครงการอาคารสำนักงานสาทรสแควร์ โครงการอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ให้กับโกลด์เวิลด์เวนเจอร์รีท (GVREIT) การให้บริการการจัดการโครงการสามย่านมิตรทาวน์แก่บริษัทเกษมทรัพย์ จำกัด จำกัด ซึ่งได้สิทธิในการพัฒนาโครงการดังกล่าว รวมถึงการให้บริการจัดการศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ที่เพิ่มขึ้นในปี 2562 นี้ รวมเป็นรายได้ที่เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 48.8 จากจำนวน 142.8 ล้านบาท จากรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 มาเป็นจำนวน 212.5 ล้านบาท ในปี 2562 ซึ่งปรับขึ้นตามสัญญาจ้างบริหารอาคาร และจำนวนโครงการให้บริการที่เพิ่มขึ้น

1.1.6 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	งวดบัญชี 2561		งวดบัญชี 2562	
	1 ต.ค. 60 – 30 ก.ย. 61		1 ต.ค. 61 – 30 ก.ย. 62	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	419.8	65.8%	1,153.5	67.5%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นหรือกิจการอื่น	217.9	34.2%	53.6	3.1%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมค้า	-	-	503.0	29.4%
รวม	637.7	100%	1,710.1	100%

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 637.7 ล้านบาท และ 1,710.1 ล้านบาทตามลำดับ โดยกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรอบปี 2562 คิดเป็นร้อยละ 7.9 เมื่อเทียบกับรายได้รวมทั้งหมด หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 168.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสัดส่วนหลักมาจากกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ให้แก่ FTREIT ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 67.5 ในขณะที่ร้อยละ 29.4 ของกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมค้า

1.1.7 รายได้อื่น ๆ

นอกจากรายได้ที่กล่าวข้างต้น บริษัทยังมีรายได้ประเภทอื่นอีก ซึ่งประกอบด้วย

1) รายได้จากการให้บริการ

รายได้ดังกล่าวเกิดจากการที่บริษัทได้รับว่าจ้างจากลูกค้าที่เช่าโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทให้ทำการต่อเติม/ดัดแปลงโรงงานและคลังสินค้าที่เช่าอยู่ ซึ่งปกติบริษัทมีรายได้จากงานรับเหมาก่อสร้างมีจำนวนไม่มากเมื่อเทียบกับรายได้รวม

2) รายได้จากการลงทุน

ณ สิ้นงวดปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 186.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 79.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 73.5 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับจากหุ้นกู้ที่บริษัทได้ออกเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ และ พฤษภาคม 2562 จำนวนรวม 13,000 ล้านบาท โดยบริษัทได้นำเงินที่ได้ไปลงทุนระยะสั้นในตราสารทางการเงิน ก่อนที่นำเงินที่ได้ไปใช้ลงทุนขยายธุรกิจ และเข้าซื้อกิจการ GOLD ในเดือนสิงหาคม 2562

3) รายได้อื่น ๆ

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 รายได้อื่น ๆ ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายการทางบัญชี ได้แก่ การกลับรายการประมาณการหนี้สินจากค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงินจำนวน 66.2 ล้านบาท และการกลับรายการค่าเผื่อขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจำนวน 49.2 ล้านบาท

1.2 ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นจำนวน 15,276.1 ล้านบาท และ 17,082.3 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 1,806.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 โดยสัดส่วนของต้นทุนรวมประกอบไปด้วยต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ ซึ่งได้แก่ ต้นทุนให้เช่าและบริการ ต้นทุนการขาย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ต้นทุนธุรกิจโรงแรม ต้นทุนธุรกิจสนามกอล์ฟ และต้นทุนการบริหารจัดการ รวมทั้งสิ้นคิดเป็นร้อยละ 73.3 ของต้นทุนรวม และต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นรวม คิดเป็นร้อยละ 26.7 ซึ่งประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหาร และค่าใช้จ่ายทางการเงิน

1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหาร

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหารจำนวน 3,169.8 ล้านบาท และ 3,710.2 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 540.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.1 ประกอบด้วย

• ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2561 และ 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายเท่ากับ 1,189.2 ล้านบาทและ 1,346.5 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.9 ของค่าใช้จ่ายรวม ซึ่งเพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น โดยค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าใช้จ่ายพนักงาน คิดเป็นร้อยละ 46.0, 33.4 และ 16.0 ของค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายทั้งหมดตามลำดับ

• ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,363.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 383.0 ล้านบาทจากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ที่มีจำนวน 1,980.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.8 ของค่าใช้จ่ายรวม ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน / บุคลากร ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ แต่ยังไม่มีการเช่า ซึ่งมีระยะเวลามากกว่า 1 ปีขึ้นไป ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาในการให้บริการต่าง ๆ เพื่อรองรับการขายตัวและการลงทุนต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท

1.2.2 ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 608.1 ล้านบาท และ 806.5 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.6 สาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้จำนวน 13,000 ล้านบาท สำหรับการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไขในหุ้นสามัญทั้งหมดของ บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ รวมทั้งเพื่อการลงทุนขยายธุรกิจในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจอื่น ๆ ทั้งในลักษณะของโครงการที่บริษัทหรือบริษัทย่อยลงทุนเอง และการลงทุนในกิจการร่วมค้าร่วมกับพันธมิตร

1.3 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 328.3 ล้านบาท ในขณะที่รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 มีส่วนแบ่งขาดทุนและจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 279.2 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.3.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าจำนวน 373.0 ล้านบาท และ 237.5 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่น ๆ สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่น ๆ จำนวน 297.4 ล้านบาท และ 267.8 ล้านบาทตามลำดับ คิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.0 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทร่วมลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้าใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นและปัจจุบันอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการลงทุน
- ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและการพาณิชย์กรรม สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 75.6 ล้านบาท ในขณะที่รอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า 30.2 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการรับรู้ผลขาดทุนในโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ซึ่งอยู่ในช่วงเริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 4 ที่ผ่านมา

1.3.2 กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์/บริษัทร่วมค้า

บริษัทจะสามารถรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ FTREIT/บริษัทร่วมค้า เมื่อ FTREIT/บริษัทร่วมค้า มีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทลดสัดส่วนการลงทุนลง

ในรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีกำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 51.0 ล้านบาทและ 7.6 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก FTREIT มีการขายที่ดินและโรงงานให้แก่บุคคล/กิจการอื่น

1.3.3 กำไรที่ยังไม่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์/บริษัทร่วมค้า

บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้แก่กองทรัสต์และบริษัทร่วมค้า สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 คิดเป็นจำนวน 524.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าคิดเป็นจำนวน 428.6 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวจะแสดงเป็นส่วนหักจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์และบริษัทร่วมค้าในงบกำไรขาดทุน โดยคำนวณตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นในกองทรัสต์ และ /หรือบริษัทร่วมค้านั้น

1.4 กำไรสุทธิ

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2560 ถึง 30 กันยายน 2561 และรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562 มีกำไรสุทธิสำหรับงวดเท่ากับ 2,982.5 ล้านบาท และ 3,484.2 ล้านบาทตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 501.6 ล้านบาท โดยในรอบปี 2562 ส่วนแบ่งปันกำไรที่เป็นของบริษัทใหญ่ซึ่งคิดตามวิธีส่วนได้เสียและแสดงอยู่ในงบการเงินรวมเท่ากับ 1,791.3 ล้านบาท กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจเท่ากับ 1,313.8 ล้านบาท และกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.96 บาท

การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้แก่กองทรัสต์และบริษัทร่วมค้า 1,072.5 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย 547.4 ล้านบาท และจากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง 145.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

2. ฐานะทางการเงิน

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 92,389.8 ล้านบาท ส่วนใหญ่ประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนร้อยละ 38.6 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาร้อยละ 33.6 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าร้อยละ 13.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวร้อยละ 4.9

ทั้งนี้สินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจากปี 2561 ประมาณ 9,739.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยระหว่างการพัฒนาของกลุ่ม GOLD และเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้า

2.1.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และเงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 4,503.9 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2561 จำนวน 2,971.2 ล้านบาท โดยเงินลงทุนชั่วคราวประกอบด้วย เงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์ และใบรับฝากเงิน ซึ่งเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินของบริษัทที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคารพาณิชย์

2.1.2 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา เพิ่มขึ้นจากจำนวน 23,512.1 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เป็น 31,078.2 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.2 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาดังกล่าว เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม GOLD ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ซึ่งปี 2562 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนามีมูลค่าสูงขึ้น ตามจำนวนโครงการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น

2.1.3 เงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีเงินมัดจำที่ดินทั้งสิ้น 238.4 ล้านบาท และ 774.8 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 536.5 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 225.1 จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นเงินมัดจำสำหรับที่ดินที่ซื้อมาเพื่อทำการพัฒนาและอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม GOLD

2.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวม 35,622.2 ล้านบาท และ 35,690.1 ล้านบาทตามลำดับ ลดลง 67.9 ล้านบาท โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่าของกลุ่มบริษัท และอาคารสำนักงานให้เช่าของกลุ่ม GOLD

2.1.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย/ร่วม/ร่วมค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทย่อยทางอ้อม บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	ความสัมพันธ์กับบริษัท	สัดส่วนร้อยละ (ของทุนชำระแล้ว)	เงินลงทุน (คำนวณตามวิธีราคาทุน)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์รวมของบริษัท)	เงินลงทุน (คำนวณตามวิธีส่วนได้เสีย)	สัดส่วนร้อยละ (ของสินทรัพย์รวมของบริษัทและบริษัทย่อย)	เงินลงทุน (หลังหักค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน)
1. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่น ๆ							
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%	12.50	0.02%	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%	11,515.00	18.55%	-	-	-
Shanghai TICON Investment Management Co., Limited	บริษัทย่อย	100.00%	85.38	0.14%	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย	69.99%	7.00	0.01%	-	-	-
Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited.	บริษัทย่อย	100.00%	575.08	0.93%	-	-	-
Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	บริษัทย่อย	100.00%	6,429.23	10.36%	-	-	-
บริษัท บางกอกโลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	75.00%	225.00	0.36%	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%	372.19	0.60%	-	-	-
บริษัท ชิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด	บริษัทย่อย	100.00%	400.00	0.64%	-	-	-
บริษัท โอโคโนมิแชน แอสเซ็ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	ความสัมพันธ์ กับบริษัท	สัดส่วน ร้อยละ (ของทุน ชำระแล้ว)	เงินลงทุน (คำนวณตาม วิธีราคาทุน)	สัดส่วนร้อยละ (ของ สินทรัพย์รวม ของบริษัท)	เงินลงทุน (คำนวณ ตามวิธี ส่วนได้เสีย)	สัดส่วนร้อยละ (ของ สินทรัพย์ รวมของ บริษัทและ บริษัทย่อย)	เงินลงทุน (หลังหักค่า เพื่อการ ด้อยค่าของ เงินลงทุน)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	23.43%	6,033.60	9.72%	3,172.42	3.43%	-
PT SLP Surya TICON Internusa	บริษัทร่วม	25.00%	414.16	0.67%	360.71	0.39%	-
บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	บริษัทร่วม	50.00%	4,139.26	6.67%	4,125.59	4.47%	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	2.55	0.00%	3.18	0.00%	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	2.04	0.00%	2.57	0.00%	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด	บริษัทร่วมค้า	59.99%	357.00	0.58%	361.06	0.39%	-
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	368.83	0.59%	353.80	0.38%	-
บริษัท จัสโก (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	261.89	0.42%	237.5	0.26%	-
บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	202.22	0.33%	67.51	0.07%	-
บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	449.31	0.72%	325.09	0.35%	-
บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	51.00%	15.81	0.03%	13.69	0.01%	-
2. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย							
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย	94.85%	18,734.06	30.18%	-	-	-
บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	550.00	0.89%	-	-	-
บริษัท สาทรทอง จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	153.92	0.25%	-	-	-
บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	41.50	0.07%	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แสบิทชั่น จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	38.00	0.06%	-	-	-
บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	100.00	0.16%	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	50.00%	25.00	0.04%	-	-	-
บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	50.00%	0.50	0.00%	-	-	-
บริษัท กรุงเทพมหานครที่ดิน จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	3,560.00	5.74%	-	-	-
บริษัท ไซค์วอล์ค แลนด์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท รีทิล รีเจียน จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม							
บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ท สาทร เรียดดี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-

หน่วย: ล้านบาท

บริษัท	ความสัมพันธ์ กับบริษัท	สัดส่วน ร้อยละ (ของทุน ชำระแล้ว)	เงินลงทุน (คำนวณตาม วิธีราคาทุน)	สัดส่วนร้อยละ (ของ สินทรัพย์รวม ของบริษัท)	เงินลงทุน (คำนวณ ตามวิธี ส่วนได้เสีย)	สัดส่วนร้อยละ (ของ สินทรัพย์ รวมของ บริษัทและ บริษัทย่อย)	เงินลงทุน (หลังหักค่า เผื่อการ ด้อยค่าของ เงินลงทุน)
บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท สาทรทรีพีสัน จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	60.00%	-	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัทย่อยทางอ้อม	100.00%	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ท สาทร โฮเต็ล จำกัด	บริษัทร่วม	20.00%	290.00	0.47%	70.00	0.08%	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์	บริษัทร่วม	22.64%	1,821.94	2.94%	1,616.22	1.75%	-
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์	บริษัทร่วม	33.00%	654.51	1.05%	202.48	0.22%	-
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	49.00%	1,470.00	2.37%	1,299.49	1.41%	-

2.1.6 เงินลงทุนในบริษัทอื่น

ในปี 2562 บริษัท Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท PBA International Pte. Ltd. (PBAI) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจร ในประเทศ สิงคโปร์ ในสัดส่วนร้อยละ 10.0 หรือคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนรวม 669.3 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อนหน้ากลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทอื่น

2.1.7 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าจำนวน 1,667.6 ล้านบาท ลดลง 88.2 ล้านบาท จากสิ้นงวดบัญชี 2561 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าเป็นรายการที่เกิดจากการเช่าที่ดินระยะยาว ระยะเวลาตั้งแต่ 24-34 ปี เพื่อพัฒนาคลังสินค้าและอาคารสำนักงานให้เช่า ทั้งนี้รายการดังกล่าวจะถูกทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่า

2.1.8 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี 511.0 ล้านบาท และ 645.7 ล้านบาทตามลำดับ เพิ่มขึ้น 134.7 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.4 จากปีก่อนหน้า สาเหตุการเพิ่มขึ้นเกิดจากภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของกำไรที่ยังไม่เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ FTREIT ในเดือนธันวาคม 2561

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 64,519.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 23,266.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 56.4จากสิ้นงวดบัญชี 2561

ทั้งนี้หนี้สินรวมของบริษัทประกอบด้วยเงินกู้ยืมเป็นหลัก หรือคิดเป็นร้อยละ 77.5 ของหนี้สินรวม ซึ่งการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีจำนวน 50,027.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22,912.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 84.5 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเพิ่มขึ้นสุทธิ 13,380.8 ล้านบาท เพื่อรองรับการเข้าซื้อหลักทรัพย์ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลอปเม้นท์ และเพื่อใช้ในการลงขายธุรกิจของบริษัท ในขณะที่หุ้นกู้ของกลุ่ม GOLD เพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 2,998.6 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เงินกู้ยืมของบริษัทประกอบด้วย หุ้นกู้ตัวเงินจ่าย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยหุ้นกู้ ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 37,595.6 ล้านบาท อายุระหว่าง 2 ถึง 10 ปี

2.2.2 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 2,899.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 372.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.7 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง โครงการที่อยู่อาศัย และโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

2.2.3 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานจำนวน 187.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งสิ้นจำนวน 72.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.5 จากปีก่อนหน้า โดยเป็นการประมาณการภาระของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับปรับปรุงในไตรมาสสามปี 2562 ที่ได้ถูกปรับปรุงให้นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยเพิ่มเติมให้พนักงานที่ออกจากงานและถูกเลิกจ้าง

2.2.4 รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2562 บริษัทมีรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า จำนวน 8,295.1 ล้านบาท และ 7,861.4 ล้านบาทตามลำดับ จากการให้เช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และการพาณิชย์ให้แก่ กองทรัสต์ (FTREIT และ GVREIT) โดยสัญญา มีระยะเวลา 28-30 ปี และบริษัทจะทยอยรับรู้รายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

2.2.5 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 499.8 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 60.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.8 ส่วนใหญ่เกิดจากผลต่างในการคำนวณภาษีเงินได้ของการรับรู้รายการที่แตกต่างกันระหว่างทางบัญชีและทางภาษี สำหรับปรับเปลี่ยนสัญญาจากการให้เช่าอาคารแก่ FTREIT มาเป็นการขาย ทำให้ต้องมีกลับรายการการบันทึกบัญชีในรอบปีบัญชีปี 2562

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 27,870.4 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2561 ที่มีจำนวน 41,396.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุจากรายการทางบัญชี ได้แก่ การบันทึกส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจในปี 2561 จำนวน 12,921.2 ล้านบาท ในขณะที่ในปี 2562 มีรายการบันทึกส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันจำนวน -2,255.6 ล้านบาท รวมทั้งการลดลงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 2,423.1 ล้านบาท จากการเพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน GOLD ซึ่งถือโดย FPHT และ UV จำนวนร้อยละ 79.2 ณ สิ้นปีบัญชี 2561 มาเป็นร้อยละ 94.85 ซึ่งถือโดยบริษัท ณ สิ้นปีบัญชี 2562

อย่างไรก็ตามส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ในงวดบัญชีปี 2562 เพิ่มขึ้นจากการออกและจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในไตรมาสที่ 4 จำนวน 3,268.9 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม 1,286.4 ล้านบาท

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท และเพิ่มมูลค่าหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทมีแหล่งเงินทุนหลักเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจคือ เงินทุนจากการดำเนินงาน เงินเพิ่มทุนจากผู้ถือหุ้น หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยการออกหุ้นกู้ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของบริษัทที่มีต้นทุนต่ำกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ธุรกิจของบริษัทขยายตัวอย่างมาก บริษัทได้มีส่วนร่วมในการจัดตั้ง TFUND ในปี 2548 GOLDPF ในปี 2550 TLOGIS ในปี 2552 TGROWTH ในปี 2556 TREIT ในปี 2557 และ GVREIT ในปี 2559 เพื่อเป็นการเพิ่มช่องทางระดมทุนของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัทลดการพึ่งพาการจัดหาเงินทุนจากการออกหุ้นกู้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการเพิ่มทุนซึ่งมีค่าใช้จ่ายที่มากกว่า ทั้งนี้ในเดือนธันวาคม 2560 TFUND TLOGIS และ TGROWTH ได้ถูกแปลงสภาพเป็น TREIT (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น FTREIT) แล้ว ถึงแม้ว่าการที่บริษัทได้เข้าซื้อกิจการของ บมจ.แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อขยายธุรกิจไปสู่โครงการที่อยู่อาศัย และโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ในปี 2562 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น แต่บริษัทยังสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ / หุ้นกู้ได้

2.5 สภาพคล่อง

ในรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 3,962.9 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 22,217.8 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมการจัดหาเงิน 23,544.3 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่ารอบระยะเวลาบัญชีปี 2562 กระแสเงินสดจากกิจการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ใช้ไปสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยของกลุ่ม GOLD ในขณะที่กิจกรรมการลงทุนกระแสเงินสดส่วนใหญ่เป็นไปเพื่อการลงทุนเข้าซื้อกิจการของกลุ่ม GOLD และการขยายการลงทุนในบริษัทร่วม และร่วมค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยมีแหล่งที่มาของเงินทุนทั้งจากการดำเนินงาน และการออกและจำหน่ายหุ้นกู้ เพื่อรองรับการขยายธุรกิจและการลงทุนตามที่กล่าวมา

ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2562 บริษัทมี อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ลดลงเป็น 1.70 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2561 (ปรับปรุงใหม่) ที่ 3.24 เท่า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.80 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 ซึ่งเท่ากับ 0.66 เท่า และมีอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.63 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 ซึ่งเท่ากับ 0.47 เท่า เนื่องจากในช่วงต้นปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรสุทธิ+ดอกเบี้ยจ่าย+ภาษีเงินได้นิติบุคคล+กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม)

ดอกเบี้ยจ่าย

เท่ากับ 6.37 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 ซึ่งเท่ากับ 6.51 เท่า เนื่องจากบริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้นจากการออกหุ้นกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่ม GOLD และเพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันทางการเงิน ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรก่อนภาษี+ดอกเบี้ยจ่าย+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA))

(ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี)

เท่ากับ 0.35 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2561 ซึ่งเท่ากับ 0.83 เท่า สาเหตุจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ในปี 2562

3 แนวโน้มในอนาคต

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาการบริหารจัดการองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้มีความสำคัญกับหลักบรรษัทภิบาลที่ดี มีการประเมินความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอย่างเหมาะสม ส่งผลให้ผลประกอบการในปีที่ผ่านมาได้มีการเติบโตที่ดีสวนทางกับทิศทางตลาดในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้รับผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจและมาตรการคุมสินเชื่อ โดยแนวโน้มการเติบโตของธุรกิจหลักยังเป็นไปในทิศทางที่ดี สำหรับปัจจัยบวกตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีหน้า คาดว่าอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดลง ขณะที่ผู้ประกอบการจะเพิ่มความระมัดระวังในการลงทุนซัพพลายเชนโครงการใหม่ ซึ่งจะช่วยให้ตลาดปรับตัวสู่สมดุลมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ปัจจัยสงครามการค้า จะทำให้มีการย้ายฐานการผลิตจากจีนมาสู่ไทยมากขึ้น และกลยุทธ์ EEC ของรัฐบาลใหม่น่าจะผลักดันต่อเนื่องทำให้โอกาสธุรกิจ EEC ดีขึ้น คาดว่ารัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ เพื่อชดเชยยอดส่งออกและท่องเที่ยวที่ชะลอตัวลง ร่วมกับการเร่งเบิกจ่ายงบลงทุนโครงการขนาดใหญ่ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในการลงทุนของภาคเอกชน และการบริโภคของประชาชน ซึ่งการกระตุ้นการบริโภคผ่านภาครัฐกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยให้เศรษฐกิจฟื้นตัว

ภายใต้ยุทธศาสตร์ ไทยแลนด์ 4.0 ของภาครัฐในการขับเคลื่อนทรานส์ฟอร์มภาคธุรกิจและสังคมไปสู่เศรษฐกิจดิจิทัล พร้อมวางรากฐานอุตสาหกรรมสมัยใหม่ บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมอย่างต่อเนื่องเพื่อเข้าสู่ยุคเศรษฐกิจแนวใหม่ โดยผสมผสานแพลตฟอร์มในการประกอบธุรกิจที่หลากหลาย ร่วมกับความเชี่ยวชาญจากกลุ่มบริษัทในเครือ และองค์ความรู้ที่ได้รับจากบริษัทแม่เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด บริษัทฯ มีมุมมองเชิงบวกต่อการขยายฐานธุรกิจประเทศไทย โดยแนวโน้มการเมืองไทยมีเสถียรภาพมากขึ้น ภาครัฐสานต่อนโยบายตั้งคณะทำงานเชิงรุกเพื่อส่งเสริมการใช้ดิจิทัลสำหรับผู้ประกอบการ พัฒนากำลังคนด้านดิจิทัลเพื่อรองรับอุตสาหกรรมเป้าหมายและตอบสนองต่อการพัฒนาของโครงการ EEC ทั้งนี้ บริษัทฯ เล็งเห็นว่าอุตสาหกรรมดิจิทัล ถือเป็นคลัสเตอร์ที่สำคัญในการเกื้อหนุนอุตสาหกรรมอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาคการผลิตจะมีฐานการผลิตซึ่งมีห่วงโซ่อุปทานที่มีมูลค่าเพิ่มสูงหากมีอุตสาหกรรมดิจิทัลที่เข้มแข็ง ดังนั้น บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นขยายการลงทุนในกลุ่มสมาร์ทโซลูชัน เพื่อนำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ามาสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับแพลตฟอร์มธุรกิจ โดยปัจจุบันโครงการร่วมลงทุนกับ STT GDC เพื่อพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ระดับไฮเปอร์สเกลแห่งแรกในประเทศไทยกำลังอยู่ในขั้นตอนการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2564 พร้อมให้บริการรองรับความต้องการจัดเก็บข้อมูลของภาคธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตก้าวกระโดดในยุคดิจิทัล จากความเร็วในการสื่อสาร 5G ควบคู่กับเทคโนโลยีอัจฉริยะที่เข้ามาเชื่อมต่ออุปกรณ์อัจฉริยะต่าง ๆ ที่

ทันสมัย ขยายขีดความสามารถในการสร้างมูลค่าเพิ่มของภาคธุรกิจได้ในระดับสูง นอกจากนั้นบริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนจัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้ความสนใจเป็นจำนวนมาก คาดว่าในปีหน้าจะมีแผนธุรกิจในการรุกตลาดอย่างเต็มรูปแบบ ทั้งนี้ การสนับสนุนของภาครัฐ ความคืบหน้าในการก่อสร้างลงทุนโครงการขนาดใหญ่ จะเป็นกลไกสำคัญในการผลักดันเศรษฐกิจยุคใหม่ สร้างความมั่นใจให้ผู้ประกอบการเพิ่มการลงทุน หากไทยสามารถดึงดูดบริษัทระดับโลกให้สนใจเข้ามาได้ ก็จะสามารถยกระดับการพัฒนานวัตกรรมดิจิทัลของไทยผ่านการแลกเปลี่ยนแนวคิด วิธีการ และเทคโนโลยีจากบุคลากรชั้นนำของโลก ทำให้ภาคธุรกิจไทยมีโอกาใช้ประโยชน์จากนวัตกรรมได้อย่างเต็มศักยภาพ

บริษัทฯ ตั้งเป้าปี 2563 จะขยายการพัฒนาพื้นที่อาคารเชิงอุตสาหกรรมในรูปแบบ Built-to-Suit เพิ่มขึ้นถึงระดับ 1.2 แสนตารางเมตร โดยมุ่งเน้นการพัฒนาศูนย์กระจายสินค้าและบริการโลจิสติกส์ตามความต้องการของลูกค้าแต่ละรายพร้อมเซ็นสัญญาระยะยาว สอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวของตลาดโลจิสติกส์ในปัจจุบัน ที่องค์กรขนาดใหญ่ต้องการพัฒนาแบบรวมศูนย์กลาง ใช้เทคโนโลยีสมาร์โซลูชัน สร้างประสิทธิภาพในการบริหารจัดการ รวมทั้งการออกแบบอาคารที่บ่งบอกถึงอัตลักษณ์ขององค์กร ขณะที่แผนพัฒนาธุรกิจเพิ่มเติม โดยเฉพาะการจัดการที่ดินขนาดใหญ่ในทำเลบางนา-บางพลี ขนาดกว่า 4,300 ไร่ เราพร้อมพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นเมืองอุตสาหกรรม (Township) ซึ่งเฟสแรก บริษัทฯ จะเน้นพัฒนาในรูปแบบโลจิสติกส์ คาดว่าจะเปิดตัวมาสเตอร์แพลนได้ในปี 2563 บนพื้นที่ประมาณ 1,000 ไร่

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้ได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบ คือมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย แต่มาตรการดังกล่าว กลับส่งผลกระทบต่อตลาดแนวราบไม่มากนัก เนื่องจากสินค้าประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์เป็นสินค้าที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริงจากคนในพื้นที่ สะท้อนจากยอดขายแนวราบยังเติบโตต่อเนื่อง ผู้ประกอบการก็หันมาพัฒนาโครงการแนวราบกันมากขึ้น คาดว่าแนวโน้มการแข่งขันจะทวีความเข้มข้นขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการเจาะฐานผู้บริโภค รวมถึงการมองหาทำเลที่ยังเป็นโอกาสทางการตลาด จากรายงานกรมพัฒนาธุรกิจการค้าพบว่าการจัดตั้งธุรกิจใหม่เริ่มที่ทิศทางการขยายตัวไปยังจังหวัดต่าง ๆ มากขึ้น จากเดิมที่กระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ ชลบุรี นนทบุรี สมุทรปราการ และปทุมธานี โดยเพิ่มขึ้นทั้งในเขตออีฉะ และในเมืองรองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว โดยส่วนมากเป็นการจัดตั้งธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคบริการต่าง ๆ ทั้งโรงแรม ร้านอาหาร การขนส่ง และอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เกิดโอกาสการลงทุนในทำเลที่มีศักยภาพใหม่

โดยเฉพาะในพื้นที่ออีฉะมีนักลงทุนเข้าไปปักธงลงทุนเพิ่มขึ้นมาก อย่างไรก็ดี มาตรการควบคุมสินเชื่อ (LTV) นั้นคาดว่าจะยังคงส่งผลกระทบต่อยอดขายอยู่แต่เชื่อว่าจะค่อยๆ ลดลงจากช่วงก่อนหน้านี้ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าเริ่มคลายความกังวลของสถานการณ์

แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ประเภทรีเทลและอาคารสำนักงานในไทยยังโตได้อีกมาก เนื่องจากประเทศไทยเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงของธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และค้าปลีก ทั้งจากการขยายตัวของเมืองและประชากร และการเป็นเมืองท่องเที่ยวระดับโลก มีการเดินทางมาเยือนของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นทุกปี โดยปีที่ผ่านมา มีนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในไทยกว่า 38 ล้านคนสูงสุดในอาเซียน หนุนการบริโภคสินค้าและบริการ ทำให้ภาพรวมการค้าเพื่อการพาณิชย์ ทั้งค้าปลีกและค้าส่งมีมูลค่าต่อจีดีพีของประเทศสูงมากเป็นอันดับสองรองจากภาคการผลิต ส่งผลถึงการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นด้วย โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในรูปแบบมิกซ์ยูส ที่มีความได้เปรียบในความหลากหลายและครบวงจรในสถานที่เดียว สอดคล้องกับทิศทางตลาดภายใต้แนวคิด Placemaking เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ สามารถรองรับกลุ่มเป้าหมายหลากหลายได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงเดินหน้าขยายธุรกิจโคเวิร์กสเปซในประเทศไทยภายใต้ความร่วมมือกับ จัสโค โดยผลการดำเนินงานที่ผ่านมามีการตอบรับดีจากผู้เข้ามาใช้บริการเพื่อสัมผัสประสบการณ์สถานที่ทำงานที่ทันสมัยในรูปแบบใหม่ ตอบสนองการเชื่อมโยงคอมมูนิตีของคนทำงานรุ่นใหม่ ทั้งลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่ กลุ่มสตาร์ทอัพ ฟรีแลนซ์ เพื่อสร้างสรรค์แบ่งปันต่อยอดความคิดทางธุรกิจ ทำให้อัตราการเข้าใช้พื้นที่โดยรวมทุกสาขาปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตามเป้าหมายที่วางไว้ และคาดว่าสาขาสามย่านมิตรทาวน์ที่เริ่มเปิดตัวอย่างเป็นทางการ จะได้รับความสนใจจากลูกค้าอย่างเนื่องแน่นด้วยทำเลศักยภาพใจกลางเมือง เป็นศูนย์กลางคลังปัญญาและการเรียนรู้ พร้อมสรรพด้วยความบันเทิงและโซนอาหารที่เปิดตลอด 24 ชั่วโมง ถือเป็นจุดหมายปลายทางที่ตอบโจทย์คนรุ่นใหม่อย่างครบวงจร

สำหรับเป้าหมายระยะยาวของ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) มุ่งไปสู่เป็นผู้นำการให้บริการสมาร์ทเพลตฟอรม์ด้านอสังหาริมทรัพย์ในระดับภูมิภาค ด้วยความเชี่ยวชาญในการพัฒนากลุ่มสินทรัพย์ที่มีศักยภาพหลากหลาย พร้อมขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืนโดยผสานนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคตเพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติและสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการภายใต้แนวคิด “เอ็กซ์พีเรียนซ์ แมตเทอร์ส” (experience matters) เดินหน้ามอบประสบการณ์อันทรงคุณค่าให้แก่ลูกค้าทั้งในด้านคุณภาพสินค้า การบริการ และโซลูชันที่ครอบคลุมสอดรับการเติบโตของธุรกิจและอุตสาหกรรม

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

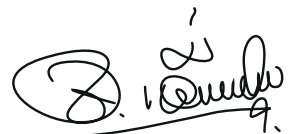
คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงิน เพื่อแสดงฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2562 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2532 พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการบริษัทจดทะเบียนในการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2562 ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและสมเหตุสมผล และประมาณการที่ดีที่สุด รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและโปร่งใสในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตลอดจนป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ รวมทั้งได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เข้ามาทำหน้าที่สอบทานนโยบายบัญชี คุณภาพของรายงานทางการเงิน และความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและกระบวนการตรวจสอบภายในให้มีความถูกต้อง เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว

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

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมมีความเพียงพอ เหมาะสม และน่าพึงพอใจ รวมทั้งสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้อย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดครบถ้วนถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายชายน้อย วัฒนกุล)

ประธานกรรมการ



ทริปป็ล วาย เรสซิเดนซ์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

รายงานทางการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่นๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 10	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบไปด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพัฒนา และงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า</p> <p>กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ซึ่งขึ้นอยู่กับประมาณการราคาขายและต้นทุนค่าก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของกลุ่มบริษัท</p> <p>ความไม่แน่นอนในการประมาณการเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อ การ ประเมิน มูลค่าตาม บัญชีของ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา การประมาณการราคา ที่คาดว่าจะขายได้ในอนาคตขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพ การตลาด</p> <p>กลุ่มบริษัทต้องประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและขึ้นอยู่กับหลายตัวแปร รวมถึงสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมา และประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ</p> <p>เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนามี ยอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวมและมีการใช้ดุลยพินิจโดยผู้บริหารในเรื่องของการประมาณการดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบในเรื่องนี้ได้รวมถึงวิธีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทโดยการตรวจสอบการอนุมัติ การกำหนดราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการสอบทานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุนขาย • ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาที่ขายได้จริง • ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการงบประมาณในอนาคตของต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน และคำอธิบายของผู้บริหารเพื่อสนับสนุนประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการที่มีกำไรต่ำ และโครงการที่มีการเคลื่อนไหวช้า • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 16	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้า ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า</p> <p>เนื่องด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งมีผลต่ออัตราค่าเช่า และค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมในแต่ละแห่ง จึงอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชี อันเนื่องมาจากไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดการลดลงของการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>การประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารรวมถึงมีการใช้ผลงานผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท</p> <p>ความไม่แน่นอนในการประมาณการเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากการประมาณราคาค่าเช่า และอัตราการเช่าในอนาคตขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพการตลาดในอนาคต ซึ่งการประมาณการดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติที่เกี่ยวข้อง ข้าพเจ้าจึงพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบของข้าพเจ้า</p>	<p>วิธีการตรวจสอบในเรื่องนี้ได้รวมถึงวิธีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน การพิจารณาการด้อยค่า และวิธีประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงประเมินความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ คุณสมบัติ และประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญภายนอก • ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า • สุ่มทดสอบรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยการเข้าร่วมสังเกตการณ์สินทรัพย์ ตลอดจนสุ่มทดสอบเกี่ยวกับเอกสารที่เกี่ยวข้อง • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การจัดประเภทของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 12 และ 13	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>กลุ่มบริษัทถือเงินลงทุนในจำนวนหนึ่ง การจัดประเภทของเงินลงทุนที่เป็นบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือการร่วมค้าขึ้นอยู่กับพิจารณาของกลุ่มบริษัทว่าการควบคุม การควบคุมร่วมกัน หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญหรือไม่ รวมถึงการใช้วิจารณญาณในบางกรณี</p> <p>ในกรณีที่บริษัทย่อยสินทรัพย์ หนี้สิน และผลประกอบการแต่ละรายการของบริษัทย่อยจะถูกแสดงอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ในขณะที่บริษัทร่วมและการร่วมค่านั้นจะถูกแสดงเป็นเงินลงทุน รายการเดียว และรายการรายได้หรือค่าใช้จ่ายแสดงเป็นส่วนของผลดำเนินงานสุทธิสำหรับส่วนของกลุ่มกิจการเพียงรายการเดียว</p> <p>การจัดประเภทเงินลงทุนที่ไม่เหมาะสม ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ หรือในงวดการรายงานที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ซื้ออาจทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบในเรื่องนี้ได้รวมถึงวิธีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> พิจารณาปัจจัยที่กำหนดอำนาจการควบคุมรวมถึงเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ข้อกำหนดเงื่อนไขหลัก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของผู้ลงทุน เงื่อนไขสัญญาผู้ถือหุ้น การระงับข้อพิพาท การยกเลิก โครงสร้างการกำกับดูแลและการจัดสรรส่วนแบ่งกำไร เป็นต้น พิจารณาการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทเงินลงทุนใหม่ หากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นหรืออำนาจในการควบคุมกับเอกสารที่เกี่ยวข้อง ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 4	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>ในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อกิจการบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยการ ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจแบบมีเงื่อนไข กลุ่มบริษัทและบริษัทที่ถูกซื้ออยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นการรวมธุรกิจ ดังกล่าวเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน</p> <p>งบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทจึงถูกจัดทำขึ้นโดยวิธี เปรียบเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย ซึ่งสะท้อน เนื้อหาทางเศรษฐกิจของบริษัทในกลุ่มที่อยู่ภายใต้การ ควบคุมเดียวกันตลอดระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง เสมือนว่า บริษัทในกลุ่มได้ดำเนินธุรกิจเป็นหน่วยเศรษฐกิจเดียวกัน ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงแม้ว่าความสัมพันธ์ของ บริษัทกับบริษัทย่อยทางกฎหมายจะเกิดขึ้นภายหลังวัน ดังกล่าว</p> <p>ผู้บริหารได้มีการประเมินและระบุความสัมพันธ์ระหว่าง กลุ่ม บริษัท และธุรกิจที่ถูกซื้อว่าเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้ การควบคุมเดียวกันตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ โดยสภาวิชาชีพบัญชี</p> <p>เนื่องจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันนี้เป็น รายการที่สำคัญสำหรับปี และจำนวนมูลค่ารายการมี นัยสำคัญต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องนี้เป็น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบในเรื่องนี้ได้รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการของผู้บริหาร ในการประเมินความสัมพันธ์ระหว่างกลุ่ม บริษัทและกิจการ ที่อยู่ภายใต้การควบคุม เดียวกัน • อ่านรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น และ การวิเคราะห์รายการการรวมธุรกิจภายใต้การ ควบคุมเดียวกันซึ่งจัดทำโดยกลุ่มบริษัทเพื่อทำ ความเข้าใจถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ • ประเมินความเหมาะสมในการระบุสินทรัพย์ที่ ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่มีการรวมธุรกิจ รวมถึงพิจารณาสิ่งตอบแทนในการซื้อซึ่ง ประเมินโดยกลุ่มบริษัทกับเอกสารที่เกี่ยวข้อง • ทดสอบการคำนวณส่วนต่างระหว่างมูลค่าตาม บัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับและสิ่งตอบ แทนที่โอนให้ที่เกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกันโดยรับรู้เป็นส่วนเกินหรือ ส่วนขาดในส่วนของผู้ถือหุ้น รวมทั้งการ เปลี่ยนแปลงของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม • พิจารณาการปรับปรุงรายการงบการเงินรวมที่ นำมาแสดงเปรียบเทียบย้อนหลังเสมือนว่าการ รวมธุรกิจได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดในงบการเงินงวดก่อนที่นำมาเปรียบเทียบ • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลใน หมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลก็คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(นิตยา เชษฐโชติรส)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 4439

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
13 พฤศจิกายน 2562

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน
		2562	2561	2562	2561
			(ปรับปรุงใหม่)		
			(พันบาท)		
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	4,495,092	6,951,410	2,351,652	5,741,098
เงินลงทุนชั่วคราว	7	8,830	523,710	-	450,000
ลูกหนี้การค้า	8	175,908	194,449	35,737	30,064
ลูกหนี้อื่น	9	256,140	299,118	35,689	36,288
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	135,270	143,663	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		17,473	16,480	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	10	31,078,189	23,512,081	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน		774,841	238,363	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		245,892	198,844	617	353
กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็น สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	11	-	1,000,663	-	589,957
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		37,187,635	33,078,781	2,423,695	6,847,760
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน		1,488	5,488	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	9,547,429	5,795,820	4,343,619	204,859
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	38,329,419	17,916,457
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	2,663,909	1,762,538	261,885	108,885
เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		257	257	257	257
เงินลงทุนอื่น	14	669,271	-	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน		266,127	283,087	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ		199,614	169,073	21,072	14,211
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	232,583	232,583	10,109,644	10,703,552
ค่าความนิยม		1,626	1,626	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	35,690,101	35,622,244	6,377,995	6,479,500
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18	2,625,985	2,557,468	9,687	9,694
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		118,323	64,099	30,124	14,898
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	19	645,660	510,979	-	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย		767,951	738,053	140,958	92,312
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	17	1,667,567	1,755,797	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		104,252	72,061	25,471	20,703
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		55,202,143	49,571,173	59,650,131	35,565,328
รวมสินทรัพย์		92,389,778	82,649,954	62,073,826	42,413,088

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
งบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน
		2562	2561	2562	2561
			(ปรับปรุงใหม่)		
			(พันบาท)		
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้า	22	2,899,519	2,526,941	9,649	24,328
เจ้าหนี้อื่น	23	1,633,091	1,246,775	369,027	195,513
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20	8,092,047	3,412,660	3,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	1,029,949	375,749	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	250,899	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	235	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	6,820,000	1,600,000	1,820,000	1,600,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		267,912	245,176	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้าถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	24	360,941	361,864	8,180	12,749
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	26	12,860	40,784	1,645	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		446,568	362,655	10,669	10,364
หนี้สินที่รวมในกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	11	-	47,284	-	30,758
รวมหนี้สินหมุนเวียน		21,813,786	10,220,123	5,219,170	1,873,712
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	2,518,947	1,339,365	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก					
ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	5, 20	540,336	525,537	-	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาว	20	-	245,388	-	-
หุ้นกู้	20, 21	30,775,562	19,616,194	25,780,789	12,620,000
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19	499,789	560,230	122,903	168,078
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	25	187,914	115,624	35,741	23,260
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	5, 24	7,500,484	7,933,232	192,016	314,799
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	26	85,442	185,899	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		597,069	511,733	145,027	123,977
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		42,705,543	31,033,202	26,276,476	13,250,114
รวมหนี้สิน		64,519,329	41,253,325	31,495,646	15,123,826

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
 งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (พันบาท)	2562	2561
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน	27	2,934,628	2,751,214	2,934,628	2,751,214
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว		2,016,763	1,834,142	2,016,763	1,834,142
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	4	(2,255,622)	-	-	-
ส่วนเกินกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	27	22,914,919	19,838,380	22,914,919	19,838,380
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
สำรองตามกฎหมาย	28	300,828	275,121	293,463	275,121
ยังไม่ได้จัดสรร		4,702,616	3,441,884	5,353,035	5,341,619
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(495,068)	(23,201)	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		27,184,436	25,366,326	30,578,180	27,289,262
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ		-	12,921,195	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	15	686,013	3,109,108	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		27,870,449	41,396,629	30,578,180	27,289,262
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		92,389,778	82,649,954	62,073,826	42,413,088

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
งบกำไรขาดทุน

ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่
		1 มกราคม 2561 ถึงวันที่		1 มกราคม 2561 ถึงวันที่
หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) <i>(พันบาท)</i>	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
	2,702,008	1,912,718	429,599	316,590
	565,826	414,599	-	-
	31,715	19,979	-	-
	56,493	55,581	21,158	22,355
	15,515,060	10,281,951	-	-
5	540,902	333,561	107,824	90,789
30	186,893	69,513	659,258	515,651
	66,175	-	-	-
	10,322	-	-	-
5	1,710,149	609,757	693,649	84,133
	159,753	108,788	33,582	31,493
	21,545,296	13,806,447	1,945,070	1,061,011
	1,313,490	937,494	144,598	104,564
	389,303	281,035	-	-
	11,741	10,120	-	-
	40,618	42,305	15,764	19,033
10	10,456,645	6,962,989	-	-
	353,822	232,673	96,418	68,078
31	1,346,532	903,001	67,290	26,493
32	2,363,650	1,523,188	370,238	248,777
35	806,531	465,338	694,147	399,721
	17,082,332	11,358,143	1,388,455	866,666
12	(279,236)	157,240	-	-
	4,183,728	2,605,544	556,615	194,345
36	(699,545)	(461,080)	(31,201)	(29,730)
	3,484,183	2,144,464	525,414	164,615
	1,791,271	657,349	525,414	164,615
	1,313,778	1,174,093	-	-
	379,134	313,022	-	-
	3,484,183	2,144,464	525,414	164,615
38				
	0.96	0.36	0.28	0.09

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่
หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
		(พันบาท)		
กำไรสำหรับปี/งวด	3,484,183	2,144,464	525,414	164,615
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	(27,381)	(33,648)	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(27,381)	(33,648)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์				
พนักงานที่กำหนดไว้	(9,508)	6,273	(547)	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่				
ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(106)	-	109	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(9,614)	6,273	(438)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี/งวด - สุทธิจากภาษีเงินได้	(36,995)	(27,375)	(438)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี/งวด	3,447,188	2,117,089	524,976	164,615
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,754,276	623,701	524,976	164,615
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	1,313,778	1,178,891	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	379,134	314,497	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี/งวด	3,447,188	2,117,089	524,976	164,615

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทลอน อินดัสทรีเอส คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม										
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น							
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่า หุ้นสามัญ	สำรอง ตามกฎหมาย ยังไม่ได้อัตรา	การแปลงค่า หน่วยงาน ต่างประเทศ	ส่วนเกินทุน (ส่วนขาด)			ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม ก่อนการปรับ โครงสร้างธุรกิจ ของบริษัทย่อย	ส่วนของผู้ถือหุ้น ที่ปรับโครงสร้าง ของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
					การแปลงค่า หน่วยงาน ต่างประเทศ	ส่วนได้เสียในความเป็น เจ้าของในบริษัทย่อย การรวมกลุ่มเดียวกัน (ทั้งหมด)	ส่วนต่างจาก การรวมกลุ่มเดียวกัน (ส่วนขาด)			
4	1,834,142	19,838,380	275,121	3,441,884	(71,723)	48,522	-	(23,201)	-	13,958
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,380,284
27	182,621	3,076,539	-	-	-	-	-	-	-	3,259,160
	-	-	-	(495,218)	-	-	-	(846,578)	(231,668)	(1,573,464)
39	182,621	3,076,539	-	(495,218)	-	-	-	-	-	1,685,696
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4(ก)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,000
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,000
4(ก)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,090,047)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,090,047)
28	182,621	3,076,539	-	(495,218)	-	-	-	-	-	(15,644,017)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,644,017)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16,973,568)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	(9,614)	(27,381)	-	-	-	-	3,484,183
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,995)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จประจำปี	-	-	-	1,781,657	(27,381)	-	-	-	-	3,447,188
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	25,707	(25,707)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	2,016,763	22,914,919	300,828	4,702,616	(99,104)	(395,964)	(2,255,622)	(2,750,690)	27,184,436	27,870,449

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอม อินดัสเทรียล คอมเมอร์เชียล จำกัด (มหาชน))
จบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561
ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561
รายการที่ผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น
รวมรายการที่ผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด
กำไร
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด
โอนไปสำรองตามกฎหมาย
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (พันบาท)	กำไรสะสม	
				ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
39	1,834,142	19,838,380	273,738	5,361,801	27,308,061
	-	-	-	(183,414)	(183,414)
	-	-	-	(183,414)	(183,414)
28	-	-	-	(1,383)	-
	-	-	-	164,615	164,615
	1,834,142	19,838,380	275,121	5,341,619	27,289,262

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
งบทดลองการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		
			ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (พันบาท)	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
27	1,834,142	19,838,380	275,121	5,341,619	27,289,262
	182,621	3,076,539	-	-	3,259,160
	-	-	-	(495,218)	(495,218)
	182,621	3,076,539	-	(495,218)	2,763,942
39	182,621	3,076,539	-	(495,218)	2,763,942
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
28	-	-	18,342	(18,342)	-
	2,016,763	22,914,919	293,463	5,353,035	30,578,180

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ออกหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น
เพิ่มหุ้นสามัญ
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ออกหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี
กำไร
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี
โอนไปสำรองตามกฎหมาย
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
งบกระแสเงินสด

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

กำไรสำหรับปี/งวด
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
ต้นทุนทางการเงิน
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
และเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม
(กลับรายการ) ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
(กลับรายการ) ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า
รับรู้ค่าใช้จ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไร
ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ
ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย
ดอกเบี้ยรับ
เงินปันผลรับ

การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน
ลูกหนี้อื่น
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
เงินมัดจำค่าที่ดิน
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
เจ้าหนี้การค้า
เจ้าหนี้อื่น
ประมาณการหนี้สิน
หนี้สินหมุนเวียนอื่น
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า
จ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
ผลต่างจากการแปลงค่าการเงิน
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงาน
ภาษีเงินได้จ่ายออก
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ วันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ วันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
3,484,183	2,144,464	525,414	164,615
699,545	461,080	31,201	29,730
806,531	465,338	694,147	399,721
1,036,429	763,424	103,234	78,491
23,529	51,501	20,544	15,325
(49,189)	(11,220)	6,033	6,430
64,701	17,800	12,552	(1,212)
(97,381)	2,725	-	-
19,170	26,801	8,530	-
(1,870,202)	(711,712)	(778,315)	(108,667)
(495,156)	(380,774)	(127,352)	(70,057)
88,930	61,158	-	-
279,236	(157,240)	-	-
8,061	17,479	-	-
-	4,682	-	-
(1,457)	(7,203)	(1,203)	(1,341)
(10,322)	-	-	-
(186,893)	(69,513)	(614,728)	(459,752)
-	-	(44,530)	(55,899)
3,799,715	2,678,790	(164,473)	(2,616)
(11,032)	(25,690)	(12,337)	(24,085)
41,157	(51,636)	(6,367)	(224,255)
15,967	11,364	-	-
(7,120,757)	(5,730,576)	-	-
(536,478)	(208,363)	-	-
(38,259)	(29,583)	3,065	146
(32,190)	9,175	(4,768)	(5,335)
622,411	420,063	-	-
91,960	6,130	55,998	3,022
(30,525)	(2,586)	(6,885)	-
87,508	(34,947)	305	(675)
(1,916)	(1,148)	(618)	(1,148)
61,484	234,653	-	-
(19,645)	(718)	-	-
30,848	16,727	(9,708)	18,274
(14,237)	4,926	-	-
(3,053,989)	(2,703,419)	(145,788)	(236,672)
(908,866)	(603,748)	(124,913)	(25,436)
(3,962,855)	(3,307,167)	(270,701)	(262,108)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

ชื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่
วันที่ 30 กันยายน 2562	1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)	วันที่ 30 กันยายน 2562	1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
	(พันบาท)		
514,880	587,733	450,000	630,000
4,000	225	-	-
23,850	-	-	-
(4,138,760)	(437,166)	(4,138,760)	-
(18,734,064)	-	(18,734,064)	-
-	-	(1,681,754)	(2,201)
(669,271)	-	-	-
(1,333,886)	(549,885)	(153,000)	(108,885)
2,260,250	-	2,260,250	-
(2,260,250)	-	(2,260,250)	-
-	-	2,727,000	2,470,000
-	-	(2,133,000)	(515,000)
-	610,471	-	546,331
(2,140,145)	(428,522)	(104,764)	(31,773)
2,431	60,732	1,469	1,934
3,707,269	2,209,565	1,443,734	503,196
(7,812)	(80,944)	(5,399)	(2,029)
(36,745)	(16,084)	(17,933)	(9,018)
5,714	11,402	-	-
-	-	464,655	414,662
584,863	652,930	44,530	384,016
179,864	58,019	153,771	41,646
(22,037,812)	2,678,476	(21,683,515)	4,322,879
3,259,160	-	3,259,160	-
75,000	-	-	-
(3,528,929)	-	(2,500,000)	-
8,226,699	2,518,865	5,500,000	-
5,788,717	1,350,496	-	-
(3,954,934)	(27,000)	-	-
18,000,000	7,000,000	15,000,000	5,000,000
(1,600,000)	(4,100,000)	(1,600,000)	(4,100,000)
(1,573,464)	(768,904)	(495,218)	(183,414)
(1,147,900)	(637,569)	(599,172)	(431,773)
23,544,349	5,335,888	18,564,770	284,813
(2,456,318)	4,707,197	(3,389,446)	4,345,584
6,951,410	2,244,213	5,741,098	1,395,514
4,495,092	6,951,410	2,351,652	5,741,098
286,771	343,888	9,649	24,328

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
7	เงินลงทุนชั่วคราว
8	ลูกหนี้การค้า
9	ลูกหนี้อื่น
10	โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
11	กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย
12	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
13	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
14	เงินลงทุนอื่น
15	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
16	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
17	ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า
18	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
19	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
20	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
21	หุ้นกู้
22	เจ้าหนี้การค้า
23	เจ้าหนี้อื่น
24	รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า
25	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
26	ประมาณการหนี้สิน
27	ทุนเรือนหุ้น
28	สำรอง
29	ส่วนงานดำเนินงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

หมายเหตุ	สารบัญ
30	รายได้จากการลงทุน
31	ต้นทุนในการจัดจำหน่าย
32	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
33	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
34	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
35	ต้นทุนทางการเงิน
36	ภาษีเงินได้
37	สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน
38	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
39	เงินปันผล
40	เครื่องมือทางการเงิน
41	ภาระผูกพันกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
42	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
43	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
44	การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2545 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัท ตั้งอยู่เลขที่ 175 ชั้น 13/1 อาคารสารคดีห้าตึก ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดระหว่างปีได้แก่ TCC Assets Limited ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน แห่งสหราชอาณาจักร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 43.53) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 37.24) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและดวงตราของบริษัทจากบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัทได้จดทะเบียนการเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562

บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม รายละเอียดของบริษัทรวมและการร่วมค้า และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 12 และ 13

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 43

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ค)

(ค) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

(1) การใช้วิจารณญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณญาณในการเลือกนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 (ก) และ ข้อ 13	การจัดทำงบการเงินรวมซึ่งกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมโดยพฤตินัย (De facto control) ในกิจการที่กลุ่มบริษัทลงทุน และ
หมายเหตุข้อ 3 (ก) และ ข้อ 12	การจัดประเภทของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(2) ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 5, 12 และ 13	การทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วม ค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกี่ยวกับการใช้ข้อสมมติที่ สำคัญในการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน
หมายเหตุข้อ 10	การพิจารณามูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา
หมายเหตุข้อ 16	การทดสอบการด้อยค่าเกี่ยวกับการใช้ข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณมูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืน
หมายเหตุข้อ 19	การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ การคาดการณ์กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำ ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์
หมายเหตุข้อ 25	การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับ ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และ
หนี้สินทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่ม
ผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรม
ระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่าง
สม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้
ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับ
ชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้
มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน
อย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับ
สินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่
สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่
แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่า
ยุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 16 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
- หมายเหตุข้อ 40 เครื่องมือทางการเงิน

(จ) การเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี

บริษัทได้เปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชีจากเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นเริ่มต้นวันที่
1 ตุลาคม และสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน ส่งผลให้รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เปลี่ยนแปลงของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 30
กันยายน 2561 โดยงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ครอบคลุมระยะเวลาสิบสองเดือน ขณะที่
ตัวเลขเปรียบเทียบเป็นข้อมูลสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็น
ข้อมูลสำหรับระยะเวลาเก้าเดือน ซึ่งทำให้ผลการดำเนินงานในรอบระยะเวลาดังกล่าวไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุม ถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่นๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

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

การซื้อแบบทยอยซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์เดียวกันเสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยวิธีการดังกล่าวผู้ซื้อต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป

ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกำหนดบริษัทย่อยสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

ส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ หรือการควบคุมร่วม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจาก รายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม ถ้าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจาก รายการกับบริษัทร่วมและกิจการที่ควบคุมร่วมกันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการ ที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มี หลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป ยกเว้นผลต่างจากการแปลงค่าที่ถูกปันส่วนให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกบันทึกส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ค) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ง) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายจากบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(จ) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินแสดงด้วยมูลค่าแรกเริ่มตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินรับจากค่างวดผ่อนชำระ ดอกเบี้ยรับรอการรับรู้ และค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ด) **โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา**

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติ หักค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการขายโดยประมาณ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

(ข) **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย**

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (หรือกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิกซึ่งประกอบด้วยสินทรัพย์และหนี้สิน) ที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ในระดับสูงมากที่มูลค่าที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขายมากกว่ามาจากการใช้สินทรัพย์นั้นต่อไป สินทรัพย์ (หรือส่วนประกอบของกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก) วัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

(ข) **เงินลงทุน**

เงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทร่วม บริษัทย่อยและการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ณ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

(ญ) ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าแสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนของค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละ โครงการ รวมต้นทุนในการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้ารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าซึ่งแสดงได้ดังนี้

ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

24 - 34 ปี

(ก) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะ สถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกักขัง สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึก แต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่าหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อให้ให้อัตรดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้างแนที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ ชื่นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจําจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์ หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

เครื่องใช้ในการดำเนินงานกิจการโรงแรม ได้แก่ ลิฟต์ เครื่องเคลือบ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในการดำเนินงานกิจการโรงแรม ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า การซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ฎ) ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อยรับรู้มูลค่าเริ่มแรกตามที่อธิบายในหมายเหตุข้อ 3 (ก) ภายหลังจากการรับรู้เริ่มแรก ค่าความนิยมจะถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม สำหรับเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียมูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนต้องไม่ถูกปันส่วนให้สินทรัพย์ใดๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน รวมถึงค่าความนิยม

(ฐ) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่กลุ่มบริษัทซื้อและมีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรวมถึงค่าความนิยมและตราผลิตภัณฑ์ที่เกิดขึ้นภายใน รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งไม่รวมค่าความนิยมโดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและงวดเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

3 - 10 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าตัดจำหน่ายสำหรับโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ท) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนร่วมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

การกลับรายการด้อยค่า

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยจะไม่มีปรับปรุงกลับรายการ ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่นๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ต) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืม โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

(ณ) **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ค) **ผลประโยชน์ของพนักงาน**

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและปีก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาต โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ค) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว

(ง) รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เมื่อสัญญาเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับการขายสินค้า หรือถ้าอำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของของงานระหว่างก่อสร้างถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียว เช่น เมื่อก่อสร้างเสร็จ หรือหลังการส่งมอบ ในกรณีนี้รายได้จะรับรู้เมื่อเป็นไปตามเกณฑ์การขายสินค้านี้ดังกล่าวข้างต้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้จากธุรกิจการให้บริการอาคารพักอาศัย

รายได้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ ตัดบัญชีเป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากธุรกิจการให้บริการอาคารพักอาศัย จากค่าห้อง ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น บันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักในห้องพัก มีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า ตัดบัญชีเป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟ

รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟโปรดัดบัญชี รับรู้เป็นรายได้ภายในระยะเวลา 10 ปี

การลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล และดอกเบี้ยรับ บันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ท) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง
ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
(โดยคำนึงถึงต้นทุนที่จะเกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมี
การขาย

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นใน
กรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหาหรือ
ก่อสร้างสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ค) สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับ
การยืนยันการปรับค่าเช่า

การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็น
ส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับ
การใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมี
สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง หรือ มีการประเมินข้อตกลงใหม่ กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงิน แต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่าย และต้นทุนทางการเงินตามนัยจากหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

(บ) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตต้องพิจารณาถึงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตหลังปรับปรุงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่พิจารณาจากแผนธุรกิจของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทแล้วอาจมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ทั้งจำนวน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ป) กำไรต่อหุ้น

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี/งวด

(ผ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือ กลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ฝ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริหาร (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) ของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการรายได้อื่น ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและการบริหาร ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้า ต้นทุนทางการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินอื่น

4 การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 บริษัทได้ชำระค่าหุ้นสามัญที่ได้จากการทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ของ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) “GOLD” เป็นจำนวนหุ้นสามัญ 2,195.90 ล้านหุ้น โดยราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 18,665.14 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 94.50 จากหุ้นสามัญที่ทำข้อเสนอซื้อทั้งหมดจำนวน 2,323.72 ล้านหุ้น โดยมาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของ GOLD สองรายคิดเป็นร้อยละ 79.20 ของหุ้นสามัญที่ทำข้อเสนอซื้อทั้งหมด รวมทั้งสิ้น 15,644.02 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) “UV” ซึ่งถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 912.83 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.28 ของหุ้นสามัญที่ทำข้อเสนอซื้อทั้งหมดรวมเป็นเงิน 7,759.05 ล้านบาท และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ซึ่งถือหุ้นอยู่ใน GOLD จำนวน 927.64 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.92 ของหุ้นสามัญที่ทำข้อเสนอซื้อทั้งหมด รวมเป็นเงิน 7,884.97 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งสองรายข้างต้นและบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกันทั้งก่อนและหลังจากวันซื้อธุรกิจ และการควบคุมนั้นไม่เป็นการควบคุมชั่วคราว ดังนั้นกลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในเงินลงทุนใน GOLD ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และงบการเงินรวมได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน (หมายเหตุข้อ 4(ก)) ส่วนที่เหลือเป็นการซื้อหุ้นจากบุคคลภายนอกจำนวน 355.43 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 15.30 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ทำข้อเสนอซื้อทั้งหมด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,021.12 ล้านบาท (หมายเหตุข้อ 4(ข))

(ก) การซื้อส่วนได้เสียที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ข้อมูลของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญจากกลุ่ม GOLD ณ วันที่รวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน มีดังนี้

		กลุ่มบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอป मेंท์ จำกัด (มหาชน) (ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		470
ลูกหนี้การค้า		132
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา		30,530
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		6,326
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า		1,049
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		2,421
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(4,921)
เจ้าหนี้การค้า		(2,395)
หุ้นกู้		(9,994)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(1,694)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า		(6,327)
สินทรัพย์อื่น - สุทธิ		1,307
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้		16,904
สัดส่วนการถือหุ้นภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(%)	
- ซื้อจาก UV	39.28	
- ซื้อจาก FPHT	39.92	79.20
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ - ตามสัดส่วนการถือหุ้น		13,388
สิ่งตอบแทนในการซื้อ		(15,644)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(2,256)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ผลกระทบจากการปรับปรุงงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	งบการเงินรวม				
	ตามที่เคยเสนอ รายงานไว้	จัดประเภทใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่ (ล้านบาท)	ผลกระทบ รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
เงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสด	5,933	-	5,933	1,018	6,951
โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	-	-	-	23,512	23,512
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,880	-	3,880	1,916	5,796
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุนที่อยู่ระหว่างพัฒนา และพร้อมให้เช่า/ขาย	14,487	(14,487)	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุนให้เช่า	14,551	(14,551)	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	-	29,038	29,038	6,584	35,622
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	120	-	120	2,438	2,558
อื่นๆ	4,028	-	4,028	4,183	8,211
รวมสินทรัพย์	42,999	-	42,999	39,651	82,650
เจ้าหนี้การค้า	99	-	99	2,428	2,527
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	-	-	-	3,413	3,413
หุ้นกู้	12,620	-	12,620	6,996	19,616
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,345	-	1,345	6,588	7,933
อื่นๆ	3,555	-	3,555	4,209	7,764
รวมหนี้สิน	17,619	-	17,619	23,634	41,253
ส่วนของผู้ถือหุ้นของ บริษัทใหญ่	25,367	-	25,367	-	25,367
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อน ปรับโครงสร้างธุรกิจ	-	-	-	12,921	12,921
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	13	-	13	3,096	3,109
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	25,380	-	25,380	16,017	41,397
รวมหนี้สินและส่วนของ ผู้ถือหุ้น	42,999	-	42,999	39,651	82,650

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	งบการเงินรวม				
	ตามที่เคยเสนอ รายงานไว้	จัดประเภทใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่ (ล้านบาท)	ผลกระทบ รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม				
สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	ตามที่เคยเสนอ รายงานไว้	จัดประเภทใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่ (ล้านบาท)	ผลกระทบ รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
รายได้จากการให้เช่าและ บริการที่เกี่ยวข้อง	1,151	47	1,198	715	1,913
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	-	-	414	414
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	2,210	(2,210)	-	10,282	10,282
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่ เกี่ยวข้อง	(344)	(176)	(520)	(418)	(938)
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	-	-	-	(281)	(281)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(1,594)	1,594	-	(6,963)	(6,963)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(32)	(30)	(62)	(841)	(903)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(613)	152	(461)	(1,062)	(1,523)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน ในบริษัทร่วมและการร่วมค้า สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	195	(93)	102	55	157
อื่นๆ	(306)	716	410	(424)	(14)
กำไรสำหรับงวด	667	-	667	1,477	2,144
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท ใหญ่	657	-	657	-	657
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิม ก่อนการปรับโครงสร้าง ธุรกิจ	-	-	-	1,174	1,174
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	10	-	10	303	313
กำไรสำหรับงวด	667	-	667	1,477	2,144
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.36	-	0.36	-	0.36

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	งบการเงินรวม				
	ตามที่เคยเสนอ รายงานไว้	จัดประเภทใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่ (ล้านบาท)	ผลกระทบ รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
กำไรสำหรับงวด	667	-	667	1,477	2,144
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อื่นสำหรับงวด	(33)	-	(33)	6	(27)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวด	634	-	634	1,483	2,117
ส่วนที่เป็นของบริษัท	624	-	624	-	624
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อน ปรับโครงสร้างธุรกิจ	-	-	-	1,179	1,179
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	10	-	10	304	314
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวด	634	-	634	1,483	2,117
งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม				
สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	ตามที่เคยเสนอ รายงานไว้	จัดประเภทใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่ (ล้านบาท)	ผลกระทบ รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม ดำเนินงาน	2,563	(2,209)	354	(3,661)	(3,307)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	827	2,209	3,036	(358)	2,678
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก กิจกรรมจัดหาเงิน	1,025	-	1,025	4,311	5,336
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	4,415	-	4,415	292	4,707

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

- (ข) การซื้อส่วนได้เสียจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
- ณ วันซื้อธุรกิจ บริษัทซื้อหุ้น GOLD จากบุคคลภายนอกจำนวน 355.43 ล้านหุ้น หรือร้อยละ 15.30 ของหุ้นสามัญที่เสนอซื้อทั้งหมดรวมเป็นจำนวนเงิน 3,021.12 ล้านบาทจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม บริษัทวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมดังกล่าวในสัดส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อ
- ต่อมาในเดือนสิงหาคมและกันยายน 2562 บริษัทซื้อส่วนได้เสียใน GOLD เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 8.20 ล้านหุ้น หรือร้อยละ 0.35 ของหุ้นสามัญทั้งหมด เป็นเงินจำนวน 68.92 ล้านบาทจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
- มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของ GOLD ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท ณ วันซื้อธุรกิจคิดเป็นเงินจำนวน 2,645.56 ล้านบาท ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียใน GOLD ของกลุ่มบริษัท ถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งในรายการส่วนของผู้อถือหุ้นภายใต้ส่วนขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย

	30 กันยายน 2562 (ล้านบาท)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ถูกซื้อ	2,646
สิ่งตอบแทนในการซื้อ	(3,090)
ส่วนขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	(444)

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อกิจการ

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อเป็นจำนวนเงิน 25.28 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวกับ ค่าที่ปรึกษาด้านทนายความภายนอก และต้นทุนการสอบทานธุรกิจ ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนของกลุ่มบริษัท

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทร่วม การร่วมค้า และบริษัทย่อยได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 12 และ 13 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัทในระหว่างปี มีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 43.53 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 37.24 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของ บริษัท
PT SLP Internusa Karawang	อินโดนีเซีย	ถือหุ้นโดยบริษัทร่วม
PT Surya Semesta Internusa Tbk	อินโดนีเซีย	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร่วม
PT Surya Internusa Timur	อินโดนีเซีย	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นในบริษัทร่วม
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โรจนะ อินดัสเทรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โออิชิ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเซท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอ็ม เอส แอนด์ เค ซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โซเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โฮเทลส์ เวิลด์ 7 จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ แคปิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ศูนย์วิชาการอากเนย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ท สาทรร โฮเต็ล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี.คอมเมอร์เชียล พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลลีเกชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอ็น.ซี.ซี.แมเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ท ปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท หลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท เอสวีไอ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
กองทุนรวมสาธรชิตีทาวเวอร์	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี ลักซ์ซูรี โฮเทลส์และรีสอร์ท จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกรร่วมกัน
River Valley Apartments Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ ไดนาพลัส จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท แปซิฟิค เลเชอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท บางกอก คลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ประชาธิรัฐรักสามัคคี วิสาหกิจเพื่อสังคม (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ริเวอร์ไซด์ การ์เด้น มารีน่า จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ศูนย์วิชาการอาณเย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท อมรินทร์พรีนติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ดาต้า แอสเซ็ทส์ จำกัด	ไทย	บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด
Frasers Suites River Valley	สิงคโปร์	มีกรรมกรร่วมกัน
Frasers Property AHL Limited	ออสเตรเลีย	มีกรรมกรร่วมกัน
PT Rasuna Setiabudi Raya	อินโดนีเซีย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท บิสโตร เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท โรงงานอุตสาหกรรมกระดาษ บางปะอิน จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
Siam Holding Limited	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เครืออากเนย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ธปาร์คเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ทีซีซีซีแอล นอร์ธ ปาร์ค จำกัด)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท เอเชีย โซเรก้า จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อินเตอร์ โซเรก้า จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยดริงค์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ช้างอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท เบฟเทค จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท เกษมทรัพย์สิริ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เกษมทรัพย์วัฒนา จำกัด)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สีมารุทกิจ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และพาร์ทเนอร์ส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ลิฟ โซลูชั่น เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อย
บริษัท อินน์ไฮด์ โฮเทล สุขุมวิท 50 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท แผ่นดินธรรม พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เอส พี เอ็ม อาหารและเครื่องดื่ม จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นำยูก จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โกลเด้นเวลธ์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สโตนเฮ็นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ คอนซัลตัง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อะเซดออล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส สออสพิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
Frasers Management Service Pte. Ltd. (Formerly FCL Management Service Pte. Ltd.)	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Frasers Property Limited	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด
บริษัท ไทยโซว์ 2013 จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอสเสท เวิร์ด ลีเมอ์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอสเสท เวิร์ด เว็ก จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บางนาคลาส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
Frasers Hospitality Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Frasers (Thailand) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สิริทรัพย์พัฒนา จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ซี เอ ซี จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย
บริษัท ซี เอ ไอ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง /สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ป้อมบูรพา จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ป้อมคลัง จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ป้อมกิจ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท คิว เอส อาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี ไดนาพลาส จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท อธิมาตร จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท อเดลฟอส จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย
บริษัท ควอนตัม แอสเซ็ทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ทีสเปซ ดิจิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท เดอะ สตาร์ท รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย
บริษัท ควอลิตี้ กอล์ฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับ บริษัทย่อย
บริษัท พินสิริ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่ม บริษัทย่อย
บริษัท แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่ม บริษัทย่อย
บริษัท ลักซ์วูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่ม บริษัทย่อย
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกรเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการ ว า ง แ ผ น สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึง กรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ ในระดับบริหารหรือไม่)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

รายได้ค่าเช่าที่ดิน

รายได้ค่าบริการจัดการ

รายได้ค่าการจัดการ

รายได้จากการให้บริการ

รายได้อื่น

ค่าเช่าจ่าย

เงินปันผลรับ

ดอกเบี้ยรับ

ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

ค่าบริการสาธารณูปโภค

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ซื้อที่ดิน

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ดอกเบี้ยจ่าย

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าบริการส่วนกลาง

ประมาณหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขาย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

นโยบายการกำหนดราคา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ต้นทุนบวกด้วยกำไรส่วนเพิ่ม

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามจำนวนที่ประกาศจ่าย

อัตราที่ตกลงร่วมกันโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยจาก

สถาบันการเงิน / อัตราต้นทุนของการกู้ยืมบวกอัตราคงที่

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

อัตราที่ตกลงร่วมกันโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยจาก

สถาบันการเงิน / อัตราต้นทุนของการกู้ยืมบวกอัตราคงที่

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

ตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
บริษัทย่อย				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	141
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	-	-	109	91
รายได้อื่น	-	-	24	13
เงินปันผลรับ	-	-	31	49
ดอกเบี้ยรับ	-	-	465	414
บริษัทร่วม				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	357	293	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน (ดูสัญญาที่ทำกับ FTREIT)	1,154	420	653	16
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	61	46	9	11
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	111	63	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	328	227	-	-
รายได้จากการให้บริการ	17	16	4	3
เงินปันผลรับ	-	-	14	7

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ดอกเบี้ยรับ	25	8	14	-
ค่าเช่าจ่าย	101	68	-	-
ประมาณหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับ การขายอสังหาริมทรัพย์	15	21	9	-
ค่าบริการส่วนกลาง	25	16	-	-
การร่วมค้า				
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	503	-	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	98	47	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	34	64	1	-
ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	22	15	22	15
ซื้อที่ดิน	-	317	-	-
ค่าเช่าจ่าย	43	26	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	69	43	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	18	8	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	93	35	39	9

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	210	142	114	70
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	16	4	7	(1)
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	226	146	121	69

สอดคล้องเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 มีดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	317	137	23	32

ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
บริษัทย่อย	-	-	8	8
บริษัทร่วม	28	32	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	9	17	-	-
รวม	37	49	8	8

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
บริษัทย่อย	-	-	1	8
บริษัทร่วม	20	18	-	1
การร่วมค้า	2	2	1	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4	6	1	2
รวม	26	26	3	11

เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
บริษัทร่วม	8	8	-	-
การร่วมค้า	10	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	-
รวม	22	8	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม				
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ			ณ วันที่
	30	30	30	เพิ่มขึ้น	ลดลง		30
	กันยายน	กันยายน	กันยายน				กันยายน
	2561	2562	2561				2562
			(ปรับปรุงใหม่)				
	(ร้อยละต่อปี)				(ล้านบาท)		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น							
และดอกเบี้ยค้างรับ							
บริษัทร่วม							
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	2,260	(2,260)	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ			-	14	(14)	-	-
รวม			-				-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน							
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	10.00	10.00	144	-	-	(9)	135
เงินให้กู้ยืมระยะยาว							
และดอกเบี้ยค้างรับ							
บริษัทร่วม							
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	4.425	4.425	242	-	-	-	242
ดอกเบี้ยค้างรับ			19	11	-	-	30
รวม			261				272
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ			(28)	(11)	-	-	(39)
สุทธิ			233				233

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 (ร้อยละต่อปี)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)	เพิ่มขึ้น ลดลง (ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2562
บริษัทรวม					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	2,260 (2,260)	-
ดอกเบี้ยค้างรับ			-	14 (14)	-
รวม			<u>-</u>		<u>-</u>
บริษัทย่อย					
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	4.48 - 4.88	4.16 - 4.50	10,704	2,133 (2,727)	10,110
ดอกเบี้ยค้างรับ			-	465 (465)	-
รวม			<u>10,704</u>		<u>10,110</u>

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืม และดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี/งวด	11	11	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - กิจกรรมที่
เกี่ยวข้องกัน

กิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		
	(ล้านบาท)		
24	8	16	8

เจ้าหนี้การค้า - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทร่วม
กิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องกัน
รวม

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		
	(ล้านบาท)		
4	5	-	-
5	3	-	-
9	8	-	-

เจ้าหนี้อื่น - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย
บริษัทร่วม
กิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องกัน
รวม

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2562	2561	2562	2561
	(ปรับปรุงใหม่)		
	(ล้านบาท)		
-	-	1	6
37	19	-	-
36	17	15	1
73	36	16	7

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขาย
อสังหาริมทรัพย์ - กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
บริษัทรวม	13	24	2	-

อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม			
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่			ณ วันที่
30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน			30 กันยายน
2561	2562	2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	2562
		(ปรับปรุงใหม่)			
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)		
ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย					
เงินกู้ยืมระยะยาว	6.50	6.50	273	-	273
ดอกเบี้ยค้างจ่าย			252	15	267
รวม			525		540

รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
บริษัทรวม				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	358	362	8	13
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี	7,456	7,933	192	315
รวม	7,814	8,295	200	328

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่		ณ วันที่
	30 กันยายน	30 กันยายน	30 กันยายน		30 กันยายน
	2561	2562	2561	เพิ่มขึ้น	2562
			(ปรับปรุงใหม่)	ลดลง	
				(ล้านบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	1,029	(1,029)
ดอกเบี้ยค้างจ่าย			-	3	(3)
รวม			-		-

ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ปรับปรุงใหม่)		
		(ล้านบาท)		
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น				
ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	110	67	30	10
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	261	212	64	18
รวม	371	279	94	28

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

วงเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งยังมีได้
เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 550 ล้านบาทและ 530 ล้านบาท ตามลำดับ (2561: 4,594.64 ล้านบาท และ 530 ล้านบาท
ตามลำดับ)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยของ GOLD และผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยของ GOLD มีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเงินกู้เมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยของ GOLD และผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยของ GOLD ถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาว เนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นงวด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 611.30 ล้านบาท (2561: 2,374.73 ล้านบาท) ได้ถูกจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว

สัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้น

เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินระยะสั้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในเดือนธันวาคม 2561 ต่อมาบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาหลายฉบับ โดยเลื่อนกำหนดชำระคืนเป็นเดือนธันวาคม 2562 โดยมีเงื่อนไขการยกเว้นการคิดดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าวคงเดิม

สัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาว

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวประเภทไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.16 ถึงร้อยละ 4.50 ต่อปี (2561: ร้อยละ 4.48 ถึงร้อยละ 4.88 ต่อปี) และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนภายในเดือนกรกฎาคม 2567

สัญญาเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน

บริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 19 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2561 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 ทั้งนี้บริษัทสามารถยกเลิกสัญญาเช่าดำเนินงานได้ โดยไม่เสียค่าปรับหากบริษัทเช่าไม่น้อยกว่าสิบแปดเดือน และแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าหกเดือนก่อนวันยกเลิกสัญญา

ในเดือนสิงหาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาบริการสมาชิกเพื่อใช้พื้นที่สำนักงาน และบริการที่เกี่ยวข้องกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 63.12 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 ถึงเดือนตุลาคม 2565 ทั้งนี้สามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

สัญญาบริหารจัดการ

- (ก) บริษัทย่อยได้ทำสัญญากับการร่วมค้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งสำหรับการให้บริการบริหารโครงการก่อสร้างและการออกแบบรูปแบบโครงการ โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
- (ข) บริษัทย่อยของ GOLD ได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อยของ GOLD และอนุญาตให้บริษัทย่อยของ GOLD ใช้เครื่องหมายการค้า สำหรับระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2546 และสิ้นสุดในเดือนเมษายน 2557 ภายหลังสิ้นสุดสัญญา บริษัทย่อยของ GOLD ได้ต่ออายุสัญญาทุกๆ 3 เดือน
- (ค) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งมีกำหนด 10 ปี เริ่มตั้งแต่กุมภาพันธ์ 2559 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารงานโรงแรมของบริษัทย่อยและอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (ง) บริษัทย่อยของ GOLD ได้เข้าทำสัญญาบริหารโครงการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กรกฎาคม 2566 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อยของ GOLD และอนุญาตให้บริษัทย่อยของ GOLD ใช้เครื่องหมายการค้าโดยบริษัทย่อยของ GOLD จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (จ) GOLD และบริษัทย่อยของ GOLD เข้าทำสัญญาจ้างบริหารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 1 ปี เพื่อบริหารโครงการ โรงแรมของกลุ่มบริษัท โดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์

ในเดือนธันวาคม 2560 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FIRM”) (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) (เดิมชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน) ซึ่งเป็นบริษัทรวมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของ FTREIT ร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของกองทรัสต์
- (2) ค่าตอบแทนส่วนเพิ่มอัตราร้อยละ 5 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของ FTREIT

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

- (3) คำนายหน้าคิดตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ
- (4) คำนายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและ/หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว

นอกจากนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาการบริหารจัดการกับ FTREIT สำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ FTREIT (รายละเอียด FTREIT แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 12)

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทนอร์ท สแควร์ เรียดี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลเลนเจอร์ “GVREIT” ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน ประมาณ 15 - 33 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการ ปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และประมาณ 19 - 45 ล้านบาทต่อปี สำหรับโครงการสาทร สแควร์ โดยคิดในอัตราคงที่ที่แตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยชำระเป็นรายเดือน
- (2) ค่าธรรมเนียมผันแปรในการจัดการทรัพย์สินสำหรับโครงการปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ในปีที่ 1-3 คิดในอัตราร้อยละ 3.50 - 4.75 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 6.20 ต่อปี และสำหรับโครงการสาทรสแควร์ ในปีที่ 1 - 3 คิดในอัตราร้อยละ 1.55 - 3.45 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป คิดในอัตราร้อยละ 4.65 ต่อปี โดยค่าธรรมเนียมผันแปรคิดในอัตราร้อยละต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการพื้นที่เช่าอาคารซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่พาณิชย์กรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจอดรถ) และพื้นที่ห้องเก็บของ โดยชำระเป็นรายไตรมาส

สัญญาเช่า

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ในระหว่างปี 2550 บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (“GOLDFUND”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อม โดย GOLD ได้เช่าถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33 ของหน่วยลงทุน ตามสัญญากองทุนรวมได้ตกลงเช่าที่ดินและอาคารในโครงการเมย์แฟร์แมริออท (“โครงการ”) ซึ่งเป็นโครงการที่พักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องจากบริษัทย่อยทางอ้อม เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 7 พฤษภาคม 2580 เป็นจำนวนรวม 1,700 ล้านบาท ซึ่งชำระในวันเริ่มสัญญาเช่าและชำระเพิ่มอีกจำนวน 258.80 ล้านบาท ซึ่งชำระในวันเริ่มสัญญาเช่า เพื่อเป็นค้ำประกันในการต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี ภายใต้สัญญาเช่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อสินทรัพย์ที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า 30 ปีแรกหรือจำนวน 984 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าในอีก 30 ปีถัดไป บริษัทย่อยของ GOLD ได้จ้างองสินทรัพย์ที่ให้เช่าและจำนำหุ้นของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ที่ถือไว้ทั้งหมดจำนวนให้แก่กองทุนรวม รวมทั้ง GOLD ค้ำประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม

ในระหว่างปี 2550 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ได้ทำสัญญากับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เพื่อเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการเมย์แฟร์แมริออท เป็นระยะเวลา 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลา 10 ปี ค่าเช่าจ่ายให้กองทุนรวมภายใต้สัญญาประกอบด้วยอัตราค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันรายเดือนตามผลการดำเนินงานของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่ดิน				
ภายในหนึ่งปี	48	48	-	-
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	129	178	-	-
รวม	177	226	-	-

ในระหว่างปี 2554 GOLD ได้สิทธิตามสัญญาเพื่อให้บริษัทย่อยของ GOLD เช่าที่ดินสำหรับโครงการอาคารพักอาศัยเพื่อให้เช่า สำหรับระยะเวลา 41 ปี เริ่มวันที่ 23 ธันวาคม 2554 รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงิน 234.17 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาดังกล่าวแล้ว GOLD สัญญาว่าจะต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปีโดยมีค่าเช่าที่จะต้องจ่ายในอนาคตทั้งหมด 85.16 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

สัญญาที่ทำกับ FTREIT

เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ FTREIT โดยยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ทำกับบริษัทและบริษัทย่อย เฉพาะทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายที่บริษัทและบริษัทย่อยจะโอนให้ FTREIT โดย FTREIT ตกลงซื้อสินทรัพย์จากบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีราคาทรัพย์สินตามสัญญารวมทั้งสิ้น 141.90 ล้านบาท โดยมียอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากสัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว 102.39 ล้านบาท และในวันเดียวกันนั้นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ FTREIT ในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,324.88 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ FTREIT ในโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 โดยมีราคาเช่า 226.27 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาซึ่งบริษัทย่อยรับรู้ในรายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า

เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครกับ FTREIT โดยยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ทำกับ FTREIT โดยบริษัทตกลงขายทรัพย์สินให้แก่ FTREIT โดยมีราคาทรัพย์สินตามสัญญารวมทั้งสิ้น 112.60 ล้านบาท โดยมียอดคงเหลือของเงินรับล่วงหน้าจากสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจำนวน 118.19 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา และในวันเดียวกันนั้น บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ FTREIT ในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,794.48 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 กันยายน 2562 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับ FTREIT ในหลายโครงการเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 637 ล้านบาท ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยตกลงที่จะรับประกันรายได้กับ FTREIT โดยบริษัทและบริษัทย่อย ตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่กองทรัสต์เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่ FTREIT ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

การรับประกัน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
เงินสดในมือ	11	13	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	78	17	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	1,680	1,202	27	36
เงินฝากธนาคารประเภทประจำ	392	-	-	-
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	2,334	5,719	2,325	5,705
รวม	4,495	6,951	2,352	5,741

7 เงินลงทุนชั่วคราว

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
เงินลงทุนชั่วคราว				
เงินฝากระยะสั้นกับสถาบันการเงิน	9	74	-	-
ใบรับฝากเงิน	-	450	-	450
รวม	9	524	-	450

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 เงินลงทุนชั่วคราวโดยมีระยะเวลาครบกำหนดภายใน 6 เดือน (2561: 3 เดือน ถึง 5 เดือน) และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.90 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.90 ถึง ร้อยละ 1.45 ต่อปี)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

8 ลูกหนี้การค้า

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37	49	8	8
กิจการอื่นๆ	158	165	40	34
รวม	195	214	48	42
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(19)	(20)	(12)	(12)
สุทธิ	176	194	36	30

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
(กลับรายการ) หนี้สูญและหนี้สงสัย จะสูญสำหรับปี/งวด	(1)	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	30	45	8	8
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	5	4	-	-
3 - 6 เดือน	2	-	-	-
	37	49	8	8
กิจการอื่นๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	48	75	5	9
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	40	28	12	10
3 - 6 เดือน	7	1	6	-
6 - 12 เดือน	4	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	18	23	12	12
	117	127	35	31
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	41	38	5	3
รวม	195	214	48	42
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(19)	(20)	(12)	(12)
สุทธิ	176	194	36	30

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน ถึง 45 วัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

9 ลูกหนี้อื่น

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	26	26	3	11
กิจการอื่น					
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		107	95	16	16
ลูกหนี้อื่น		126	211	15	4
อื่น ๆ		5	7	3	6
		238	313	34	26
รวม		264	339	37	37
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ		(8)	(40)	(1)	(1)
สุทธิ		256	299	36	36

10 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
ที่ดิน	21,633	17,530	-	-
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	9	9	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,168	2,861	-	-
ค่าก่อสร้าง	4,720	2,843	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	599	333	-	-
รวม	31,129	23,576	-	-
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(51)	(64)	-	-
สุทธิ	31,078	23,512	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่
หมายเหตุ	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
	(ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)		
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของต้นทุนงานก่อสร้างระหว่างปี/งวด	35	464	183
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)		-	-
	2,761 - 4,525	3,022 - 3,288	-

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่
30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561
	(ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)		
ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนาที่บันทึกเป็น ค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย			
- ต้นทุนขาย	10,469	6,930	-
- การปรับลดมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิที่ คาดว่าจะได้รับ	53	34	-
- กลับรายการการปรับลดมูลค่า	(65)	(1)	-
สุทธิ	10,457	6,963	-

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น อาคารพาณิชย์ และห้องชุดซึ่งเป็นโครงการบ้านที่ดำเนินการและเริ่มขายแล้วรวม 45 โครงการ และส่วนหนึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การพิจารณาค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ณ ทุกรอบระยะเวลาที่รายงานโดยพิจารณาจากประสบการณ์ที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทในการประมาณการราคาขายและต้นทุนการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและขึ้นอยู่กับหลายตัวแปรรวมถึงเงื่อนไขสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมาและประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลต่อการพิจารณาต่อมูลค่าตามบัญชีของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในอนาคต

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่มีในภายหน้าไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และการอวัลต์ตัวเงินจ่ายเพื่อการซื้อที่ดินของกลุ่มบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 20)

11 กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทถูกนำเสนอเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายซึ่งเป็นไปตามข้อผูกมัดในการขายของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2561 เพื่อเปลี่ยนทรัพย์สินเป็นเงินทุนสำหรับการขยายกิจการ

รายละเอียดของกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
สินทรัพย์					
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนิน					
งานที่ยังไม่เรียกชำระ					
		-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนการ	16	-	1,001	-	590
รวม		-	1,001	-	590

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
หนี้สิน				
เงินมัดจำจากลูกค้า	-	47	-	31

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จำหน่ายกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายให้กับบริษัทร่วมแห่งหนึ่งตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 5

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นไม่ประจำของกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ 30 กันยายน 2561 จำนวน 1,731.11 ล้านบาท และ 1,216.01 ล้านบาท ตามลำดับ ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่ใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่า

เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของกลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายแสดงในตารางดังต่อไปนี้

ประเภทของสินทรัพย์	เทคนิคการประเมินมูลค่า
อาคารโรงงาน และคลังสินค้า	วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ อัตราการเช่า อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงสภาพของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าและสถานที่ตั้ง และระยะเวลาการเช่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

12 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561
บริษัทร่วม				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	5,796	5,610	205	207
ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุน ในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจาก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	156	177	-	-
เพิ่มเงินลงทุน	4,139	437	4,139	-
รายได้เงินปันผล	(585)	(325)	-	-
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	(66)	-	(2)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(8)	(37)	-	-
กลับรายการการค้าขาย	49	-	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	9,547	5,796	4,344	205
การร่วมค้า				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	1,763	1,233	109	-
ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจาก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้การร่วมค้า	(435)	(20)	-	-
เพิ่มเงินลงทุน	1,336	550	153	109
ณ วันที่ 30 กันยายน	2,664	1,763	262	109

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561
รวม				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	7,559	6,843	314	207
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจาก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและ การร่วมค้า	(279)	157	-	-
เพิ่มเงินลงทุน	5,475	987	4,292	109
รายได้เงินปันผล	(585)	(325)	-	-
ลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	(66)	-	(2)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(8)	(37)	-	-
กลับรายการการด้อยค่า	49	-	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	12,211	7,559	4,606	314
สุทธิ	12,211	7,559	4,606	314

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการจัดตั้งและเพิ่มทุนของบริษัทร่วมและการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561
บริษัทร่วม				
FTREIT	-	437	-	-
บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	4,139	-	4,139	-
	4,139	437	4,139	-
การร่วมค้า				
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด* (เดิมชื่อ บริษัท เทคโนโลยี แอสเซทส์ จำกัด)	369	-	-	-
บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด**	449	-	-	-
บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด***	202	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟที แซด จำกัด**	147	-	-	-
บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด****	16	-	-	-
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด*****	-	441	-	-
บริษัท จัสโล (ประเทศไทย) จำกัด	153	109	153	109
	1,336	550	153	109
รวม	5,475	987	4,292	109

* ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด จัดตั้งในเดือนธันวาคม 2561

** ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

*** ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด จัดตั้งในเดือนเมษายน 2562

**** ถือหุ้นโดยบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซท จำกัด จัดตั้งในเดือนพฤษภาคม 2562

***** ถือหุ้นโดยบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การลดมูลค่าหน่วยลงทุน

ในระหว่างไตรมาส 1 ปี 2561 FTREIT ลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0929 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.6323 บาทต่อหน่วย เป็น 9.5394 บาทต่อหน่วย กลุ่มบริษัทได้รับคืนเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวน 53.03 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2561 FTREIT ลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0031 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.5394 บาทต่อหน่วย เป็น 9.5363 บาทต่อหน่วย กลุ่มบริษัทได้รับคืนเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวน 1.89 ล้านบาท

บริษัทร่วมทางอ้อม

ในปี 2561 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.1650 บาท โดยลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้จาก 9.7902 บาทต่อหน่วย เป็น 9.6252 บาทต่อหน่วย โดยบริษัทย่อยได้รับคืนเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวน 11.22 ล้านบาท

บริษัท นอร์ท สแตร โยเติ้ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อมได้ทำสัญญากู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัทย่อยค้ำประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวและจำนำใบหุ้นของบริษัทร่วมทางอ้อมที่ถือโดยบริษัทย่อยทั้งจำนวนกับสถาบันการเงินดังกล่าว

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินรวม										
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตามวิธี		เงินปันผลรับ	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)		
					ส่วนได้เสีย					
ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	ไทย	2562	2561	2562	2561	2562	2561	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	13	
		(ร้อยละ)		(ล้านบาท)						
		33.00	33.00	1,983	1,983	655	202	157	26	585
				655	655	202	157			
				13,354	9,215	5,796				325

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

** ถือหุ้นผ่านทาง Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited (เดิมชื่อ TICON (HK) Limited)

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินรวม									
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตามวิธี		เงินปันผลรับ	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
					ส่วนได้เสีย				
	</								

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินรวม									
	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตามวิธี			
						ส่วนได้เสีย			
						เงินปันผลรับ			
						สำหรับรอบระยะ			
						เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่			
						1 มกราคม 2561 ถึง			
						30 กันยายน 2561			
						(ปรับปรุงใหม่)			
						(ล้านบาท)			
บริษัท พีบีโอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด *****		บริการระบบปฏิบัติการ							
	ไทย	อัตโนมัติ	51.00	-	31	-	14	-	-
บริษัท เกยมทรพัญ์จำกัด จำกัด *****	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	49.00	49.00	3,000	1,470	1,299	1,436	-
						3,129	1,793	1,763	-
						16,483	11,008	7,559	325
รวม									

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

**** ถือหุ้นผ่านทางบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทค โนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

***** ถือหุ้นผ่านทางบริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด

***** ถือหุ้นผ่านทาง GOLD

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับ			
							สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
							30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561	30 กันยายน 2561	30 กันยายน 2561
							(ล้านบาท)	(ล้านบาท)		
บริษัทร่วม FTREIT	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ พัฒนา	ไทย	0.80	25,174	205	205	-	-	205	14
บริษัท ทิออร์เอนด์ดีเวลลอป เม้นส์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	8,279	1	4,139	-	-	-	-
การร่วมค้า	บริษัท จัสโก (ประเทศไทย) จำกัด	Co-office/ working space	ไทย	514	214	262	-	-	109	-
รวม										

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

กลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยมต่อสาธารณชน ยกเว้น

1. FTREIT ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีราคาปิดอยู่ที่ 17.90 บาท (2561: 11.80 บาท) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน FTREIT เท่ากับ 10,912.87 ล้านบาท (2561: 7,193.96 ล้านบาท)
2. GOLD FUND ซึ่งเป็นกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีราคาปิดต่อหน่วยอยู่ที่ 7.50 บาท (2561 : 7.20 บาท) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน GOLD FUND เท่ากับ 510 ล้านบาท (2561 : 489.60 ล้านบาท)
3. GVREIT เป็นทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีราคาปิดต่อหน่วยอยู่ที่ 16.80 บาท (2561 : 15.10 บาท) มูลค่ายุติธรรม GVREIT เท่ากับ 3,099.60 ล้านบาท (2561 : 2,785.95 ล้านบาท)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 หน่วยลงทุนของ FTREIT จำนวน 12.84 ล้านหน่วย และมีมูลค่าตามราคาตลาด 151.47 ล้านบาท ถูกนำมาเป็นประกันหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีท เลเตอร์ออฟเครดิต เลเตอร์ออฟการันตี และวงเงินกู้ยืมระยะสั้น

บริษัทร่วมและการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้นำสรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบขุดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	บริษัทร่วม			
	บริษัท ทีอาร์เอ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด		GVREIT	
	FTREIT			สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้	2,087	1,954	5	1,213
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	1,745	1,204	(24)	888
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	121	1,800	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	1,866	3,004	(24)	888
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	437	704	(12)	201
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของบริษัท	(126)	(511)	(1)	(90)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	311	193	(13)	111
				60

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ถ้าห้รับป้ดินสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	บริษัทร่วม					
	FTREIT			บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด		
	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561	(ปรับปรุงใหม่)	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561	30 กันยายน 2562
					(ปรับปรุงใหม่)	GVREIT
					(ด้านบวก)	
สินทรัพย์หมุนเวียน	38,433	35,319		3,738	453	135
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	78	105		4,515	-	11,124
หนี้สินหมุนเวียน	(1,619)	(1,687)		(2)	(453)	(87)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(9,385)	(6,384)		-	-	(2,323)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	27,507	27,353		8,251	-	8,849
สินทรัพย์สุทธินส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	6,445	6,409		4,126	-	2,003
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของบริษัท	(3,273)	(2,884)		-	-	(387)
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	3,172	3,525		4,126	-	1,616
						1,689

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	30 กันยายน 2562 (ล้านบาท)	30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ	633	582
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (ล้านบาท)		
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัท		สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)
- ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	34	18

การร่วมค้า

บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)
รายได้	649	-
ขาดทุนจากการดำเนินงาน	(258)	(25)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	(258)	(25)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	(127)	(12)
การปรับปรุงนโยบายการบัญชีและอื่น ๆ	(11)	(11)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	(138)	(23)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การร่วมค้า		
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด		
	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)
	(ล้านบาท)	
สินทรัพย์หมุนเวียน	886	48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	7,089	4,154
หนี้สินหมุนเวียน	(1,100)	(444)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(4,182)	(806)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	2,693	2,952
สินทรัพย์สุทธิตัวที่เป็นของกลุ่มบริษัท	1,320	1,446
การตัดรายการระหว่างกัน	(21)	(11)
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,299	1,435

การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	30 กันยายน 2562	30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)
	(ล้านบาท)	
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของส่วนได้เสียในการร่วมค้าซึ่งแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	1,365	328

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2562 (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)
จำนวนรวมของส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	12	3

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2562 (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	17,916	17,626
เพิ่มทุน	1,285	296
ซื้อเงินลงทุน	19,134	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(6)	(6)
ณ วันที่ 30 กันยายน	38,329	17,916

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การซื้อขายกิจการ

บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท มีมติอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) “GOLD” โดยการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยสมัครใจ รวมจำนวน 2,323.72 ล้านหุ้น ราคาเสนอซื้อหุ้นละ 8.50 บาท โดยบริษัทมีระยะเวลารับซื้อทั้งหมดตามคำเสนอซื้อตั้งแต่วันที่ 5 มิถุนายน 2562 ถึงวันที่ 8 สิงหาคม 2562 รวมเป็นระยะเวลา 45 วันทำการ หากบริษัทได้หุ้น GOLD จากการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจครั้งนี้เกินกว่าร้อยละ 90 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ GOLD บริษัทอาจดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

โดยมีรายละเอียดตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

บริษัท ชิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการจัดตั้งและเพิ่มทุนของบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561
	(ล้านบาท)
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด *	371
บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด **	225
Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	689
รวม	1,285
	296

* จัดตั้งในเดือน มีนาคม 2561

** จัดตั้งในเดือน มกราคม 2562

บริษัทย่อยทางอ้อม

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

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

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

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))**

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้บริหารของบริษัทได้มีการทดสอบการด้อยค่าของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนพิจารณาจากมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นโดยประมาณการตามแผนการดำเนินงานธุรกิจ และอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากวิธีต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน

การประมาณการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตจำเป็นต้องใช้ข้อสมมติฐานและดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและแผนการดำเนินงาน รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่าสมเหตุสมผลในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลหรือมีข้อมูลใหม่ที่ชัดเจนขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อค่าการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน และอัตราคิดลดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต

จากการทดสอบการด้อยค่าดังกล่าว หากการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าและผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผลขาดทุนและการกลับรายการค่าเพื่อผลขาดทุนดังกล่าวจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 GOLD ขายเงินลงทุนในบริษัท บ้านฉาง เอสเตท จำกัด จำนวน 23.85 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2.25 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 10.60 บาท) ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อมจำนวน 18.06 ล้านบาทในงบการเงินรวม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินเตอร์เรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการจัดตั้ง	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า				เงินปันผลรับ
					ราคาทุน-สุทธิ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561	
		2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	
		(ร้อยละ)							
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	จีน	100.00	100.00	85	85	26	20	59	-
Fraser's Property Thailand (Hong Kong) Limited	ฮ่องกง	100.00	100.00	575	575	-	-	575	-
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	6,429	5,740	-	-	6,429	-
บริษัท ชีตเอ็ม แอสเสิร์ชส์ จำกัด	ไทย	100.00	-	400	-	-	-	400	-
GOLD	ไทย	94.85	-	11,038	-	-	-	18,734	-
รวม				38,355	17,936	26	20	38,329	49

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท 11 ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
บริษัทย่อยทางอุดม ถือหุ้นผ่านทางบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	ประเภท กิจการ จัดตั้ง	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับ	สำหรับรอบ ระยะเวลา บัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	2561
บริษัท ออโตเมชั่น แอสซีท จำกัด	ไทย	บริการระบบ ปฏิบัติการ อัตโนมัติ	-	-	-	-	-	-	-	-
			100.00	17	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทาง GOLD บริษัท บ้านฉางออสเตท จำกัด	ไทย	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	100.00	-	-	-	-	-	-	-
			-	225	-	-	-	-	-	-
บริษัท นารายณ์ พาวลิตียน จำกัด	ไทย	อาคารสำนักงาน	100.00	475	-	-	-	-	-	-
			100.00	475	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
ประเภท กิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้ง	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับ	สำหรับรอบ ระยะเวลา บัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562
			ที่ถือครอง	ความเป็นเจ้าของ						
บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด บริษัท โกลเด้น เฮปิทชั่น จำกัด บริษัท สาทรทอง จำกัด	บริการการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	1,480	-	-	-	-	-
	อสังหาริมทรัพย์ พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	38	-	-	-	-	-
	อสังหาริมทรัพย์ พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	154	-	-	-	-	-
	อาคารพักอาศัย	ไทย	60.00	60.00	245	-	-	-	-	-
	บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด									
	บริษัท วอดเกอส์ โฮมส์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัท นารายณ์ พาวลิเลี่ยน จำกัด ในอัตรา ร้อยละ 50)									
	พัฒนา	ไทย	50.00	50.00	1	-	-	-	-	-
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00	1	-	-	-	-	-
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00	1,480	-	-	-	-	-
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	38	-	-	-	-	-

บริษัท เพอร์ฟอร์ม โปรดักส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท 1 ทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ประเทศ ที่กิจการ จัดตั้ง			สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ					
ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้ง	ความ	หุ้นชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับ	สำหรับรอบ ระยะเวลา บัญชีตั้งแต่ วันที่
บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิ เดนซ์ จำกัด (ถือหุ้นโดยบริษัทฯ นราชนพ พาวลิเลียน จำกัด ในอัตราร้อยละ 25 และ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด ในอัตราร้อยละ 25) บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละ)							
	พัฒนา	50.00	50.00	50	-	-	-	-
	พัฒนา	100.00	100.00	1,780	1,780	-	-	-
	พัฒนา	50.00	50.00	50	-	-	-	-
	พัฒนา	100.00	100.00	1,780	1,780	-	-	-
	พัฒนา	50.00	50.00	50	-	-	-	-
<u>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท โกลด์แลนด์</u> <u>(แม่แฟร์) จำกัด</u>								
บริษัท แกรนด์ แม่แฟร์ จำกัด	ไทย	100.00	100.00	12	12	-	-	-

ถือผ่านทางบริษัท โกลเด้นแลนด์
(เมเยอร์) จำกัด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

14 เงินลงทุนอื่น

งบการเงินรวม	
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	-
เพิ่มทุน	669
ณ วันที่ 30 กันยายน	669

การเพิ่มขึ้นในเงินลงทุนอื่น

PBA International Pte. Ltd.

ในประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ PBA International Pte. Ltd. (“PBAI”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจร ในประเทศสิงคโปร์ ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดของ PBAI โดยซื้อหุ้นสามัญจาก Y8P Pte. Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ PBAI จำนวนร้อยละ 5 ของหุ้นทั้งหมด คิดเป็นจำนวนหุ้น 547 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 26,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นจำนวนเงิน 334.64 ล้านบาท และจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ PBAI อีกจำนวนร้อยละ 5 ของหุ้นทั้งหมด คิดเป็นจำนวนหุ้น 547 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 26,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ คิดเป็นจำนวนเงิน 334.64 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

15 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	30 กันยายน 2562			30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)		
	ส่วนของผู้มีส่วนได้ ตัดรายการ เสียที่ไม่มีอำนาจ ระหว่างกัน ควบคุม			ส่วนของผู้มีส่วนได้ ตัดรายการ เสียที่ไม่มีอำนาจ ระหว่างกัน ควบคุม		
	GOLD		(ล้านบาท)	GOLD		
ร้อยละของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			5.15			20.80
สินทรัพย์หมุนเวียน	33,528			25,160		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	14,018			14,490		
หนี้สินหมุนเวียน	(16,025)			(7,869)		
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(14,334)			(15,765)		
สินทรัพย์สุทธิ	17,187			16,016		
มูลค่าตามบัญชีของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	594	-	594	3,095	-	3,095

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562			สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)		
	ส่วนของผู้มีส่วนได้ ตัดรายการ เสียที่ไม่มีอำนาจ ระหว่างกัน ควบคุม			ส่วนของผู้มีส่วนได้ ตัดรายการ เสียที่ไม่มีอำนาจ ระหว่างกัน ควบคุม		
	GOLD		(ล้านบาท)	GOLD		
รายได้	17,503			11,592		
กำไร	2,249			1,477		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(10)			6		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	2,239			1,483		
กำไรที่แบ่งให้กับผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	366	-	366	303	-	303
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่แบ่งให้กับผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	366	-	366	304	-	304

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
	GOLD	ส่วนของส่วน ตัดรายการ ได้เสียที่ไม่มี ระหว่างกัน อำนาจควบคุม (ล้านบาท)	GOLD	ส่วนของส่วนได้เสียที่ ตัดรายการ ไม่มีอำนาจควบคุม ระหว่างกัน
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรม				
ดำเนินงาน	(4,503)	(232)	(3,661)	(761)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(26)	(1)	(358)	(74)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี)	4,908	253	4,311	896
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น - สุทธิ	379	- 20	292	- 61

16 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ อุตสาหกรรม (ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ การพาณิชย์	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 - ปรับปรุงใหม่	524	33,672	8,151	42,347
เพิ่มขึ้น	247	189	1	437
จำหน่าย	-	(1,647)	(21)	(1,668)
โอน	(305)	305	-	-
โอนออกไปที่:				
กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภท เป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	11 (22)	(1,185)	-	(1,207)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	18 -	(19)	-	(19)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินรวม				
หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ อุตสาหกรรม (ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ การพัฒนา	รวม
ณ วันที่ 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม				
2561 - ปรับปรุงใหม่	444	31,315	8,131	39,890
เพิ่มขึ้น	544	1,308	53	1,905
จำหน่าย	-	(945)	(64)	(1,009)
โอน	(721)	721	-	-
โอนมาจาก:				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา	-	-	31	31
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	1	-	1
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	267	32,400	8,151	40,818
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 - ปรับปรุงใหม่	3	2,667	1,303	3,973
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	-	386	245	631
จำหน่าย	-	(149)	-	(149)
(กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่า	20	-	(1)	19
โอนออกไปที่:				
กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภท เป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(206)	-	(206)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ				
1 ตุลาคม 2561 - ปรับปรุงใหม่	23	2,698	1,547	4,268
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	498	320	818
จำหน่าย	-	(89)	(13)	(102)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	23	13	108	144
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	46	3,120	1,962	5,128

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

282 | บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	173	8,409	8,582
เพิ่มขึ้น	36	-	36
จำหน่าย	-	(395)	(395)
โอน	(55)	55	-
โอนออกไปที่:			
กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็น			
กลุ่มสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	11	(22)	(725)
ณ วันที่ 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม 2561	132	7,344	7,476
เพิ่มขึ้น	90	-	90
จำหน่าย	-	(82)	(82)
โอน	(95)	95	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	127	7,357	7,484
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	3	1,063	1,066
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	-	74	74
ขาดทุนจากการด้อยค่า	15	-	15
โอนออกไปที่:			
กลุ่มสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายที่จัดประเภทเป็น			
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	11	-	(158)
ณ วันที่ 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม 2561	18	979	997
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	95	95
จำหน่าย	-	(7)	(7)
ขาดทุนจากการด้อยค่า	21	-	21
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	39	1,067	1,106

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

ณ วันที่ 30 กันยายน และ 1 ตุลาคม 2561

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
	170	7,346	7,516
	114	6,365	6,479
	88	6,290	6,378

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นส่วนหนึ่งใน :

- ต้นทุนการให้เช่า และบริการที่เกี่ยวข้อง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 (ล้านบาท)	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561
52	36
43	38
95	74

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างสินทรัพย์
ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดิน
เช่าซึ่ง GOLD จ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขในที่ระบุไว้ใน
สัญญาเช่าที่แตกต่างกันในแต่ละสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 18)

ภาระค่าประกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระค่าประกันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 20

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระมูลค่า
ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2562		2561	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี (ปรับปรุงใหม่)	มูลค่ายุติธรรม (ปรับปรุงใหม่)
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	29,501		29,038	
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	629		659	
	<u>30,130</u>	<u>37,710</u>	<u>29,697</u>	<u>38,425</u>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่อการพาณิชย์	6,189		6,584	
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	975		1,028	
	<u>7,164</u>	<u>13,122</u>	<u>7,612</u>	<u>14,026</u>
รวม	<u>37,294</u>	<u>50,832</u>	<u>37,309</u>	<u>52,451</u>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2561	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	<u>6,378</u>	<u>10,073</u>	<u>6,479</u>	<u>10,274</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก
ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในระดับที่ 3 จาก
เกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่า

ประเภทของสินทรัพย์

ที่ดิน

ที่ดิน อาคาร โรงงาน และ

คลังสินค้าให้เช่า

งานระหว่างก่อสร้าง

อาคารสำนักงานให้เช่า

เทคนิคการประเมินมูลค่า

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณา
ถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการ
เพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ อัตราการเช่า อัตราการเติบโตระยะยาวของค่า
เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความ
เสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงสภาพของอาคาร โรงงานและ
คลังสินค้าให้เช่าและสถานที่ตั้ง และระยะเวลาการเช่า

วิธีราคาทุน

วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณา
ถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการ
เพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง
ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งที่จูงใจในการเช่า เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้น
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิด
ลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของ
อาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดินที่ดีที่สุด หรือ รองลงมา) คุณภาพเครดิตของผู้
เช่าและระยะเวลาการเช่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้า อาคารพาณิชย์ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 4 เดือนถึง 20 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 ที่จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคต มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
ภายในหนึ่งปี	1,940	1,633	324	361
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	4,070	3,473	481	575
มากกว่าห้าปี	2,739	2,924	142	123
	8,749	8,030	947	1,059

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมบางส่วน ได้แก่ ที่ดินที่ติดภาระจำยอม ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 586.40 ล้านบาท และ 9.89 ล้านบาท ตามลำดับ (2561: 467.79 ล้านบาท และ 24.62 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

17 ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

สัญญาเช่าที่ดิน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างอาคาร โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า
เพื่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าและ/หรือโรงแรม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม			
โครงการบางพลี 2	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด	24 ปี 4 เดือน ถึง 26 ปี 4 เดือน	10 กรกฎาคม 2556
โครงการบางนา กม.39	บริษัท พรชัยอัครวิปเน้นท์ จำกัด	30 ปี	1 พฤษภาคม 2557
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อการพาณิชย์			
โครงการโกลดินแลนด์ บิวคิง	วชิราวุธวิทยาลัย	30 ปี	1 กันยายน 2535
โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	34 ปี	1 มีนาคม 2556
โครงการสาทร สแควร์ และ โครงการดัมบลิว โฮเต็ล แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	33 ปี 9 เดือน	1 กุมภาพันธ์ 2550

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการเปลี่ยนแปลงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	2,134	2,135	-	-
ลดลง	-	(1)	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	2,134	2,134	-	-
ค่าตัดจำหน่าย				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	384	318	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี/งวด	88	57	-	-
ค่าเช่าค้างจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	7	9	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	479	384	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	1,750	1,817	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	1,655	1,750	-	-
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ประกอบด้วย				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม/ 1 มกราคม				
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	1,756	1,824	-	-
ค่าเช่าค้างจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	(6)	(7)	-	-
	1,750	1,817	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ณ วันที่ 30 กันยายน

ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า

ค่าเช่าค้างจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
1,668	1,756	-	-
(13)	(6)	-	-
1,655	1,750	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

18 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์									
งบการเงินรวม									
		ระบบ							
		ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและ สิ่งก่อสร้างอื่น	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	สาธารณูป โภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง รวม
หมายเหตุ									
ราคาทุน									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561									
	- ปรับปรุงใหม่	1,006	204	2,009	138	559	42	366	3
	เพิ่มขึ้น	5	-	10	1	38	1	-	55
โอนมาจาก									
	อสังหาริมทรัพย์								
16	เพื่อการลงทุน	13	-	6	-	-	-	-	19
	จำหน่าย	-	-	(40)	(5)	(36)	(10)	-	(91)
	โอน	-	-	3	-	-	-	-	(3)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561									
และ 1 ตุลาคม 2561									
	- ปรับปรุงใหม่	1,024	204	1,988	134	561	33	366	-
									4,310

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินรวม									
	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและ สิ่งก่อสร้างอื่น	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ส่วนบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูป โภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
หมายเหตุ									
เพิ่มขึ้น	-	-	52	3	75	15	20	-	165
โอนออกไปที่									
อสังหาริมทรัพย์									
เพื่อการลงทุน	16	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)
โอน	-	-	2	-	(2)	-	-	-	-
จำหน่าย	-	-	(18)	(19)	(36)	(1)	(6)	-	(80)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	1,024	204	2,023	118	598	47	380	-	4,394
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุน									
จากการตัดย่ำ									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561									
- ปรับปรุงใหม่	193	204	633	105	436	29	87	-	1,687
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	4	-	59	10	33	4	14	-	124
จำหน่าย	-	-	(10)	(3)	(36)	(10)	-	-	(59)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561									
และ1 ตุลาคม 2561									
- ปรับปรุงใหม่	197	204	682	112	433	23	101	-	1,752

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสทีเรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินรวม									
หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและ สิ่งก่อสร้างอื่น	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ส่วนบาท)	ระบบ			
						ยานพาหนะ	สาธารณูป โภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	6	-	86	10	46	7	19	-	174
กลับรายการด้อยค่า	(80)	-	-	-	-	-	-	-	(80)
จำหน่าย	-	-	(18)	(18)	(35)	(1)	(6)	-	(78)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	123	204	750	104	444	29	114	-	1,768
มูลค่าสุทธิทางบัญชี									
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561									
- ปรับปรุงใหม่									
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ									
กลุ่มบริษัท	813	-	1,376	33	123	11	279	3	2,638
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-	-	2	-	-	2
	813	-	1,376	33	123	13	279	3	2,640

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินรวม						
หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคารและ สิ่งก่อสร้างอื่น	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ส่วนบาท)	ระบบ
						สาธารณูป โภค
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 1 ตุลาคม 2561 - ปรับปรุงใหม่ ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กลุ่มบริษัท	827	-	1,306	22	128	10
						265
						-
						2,558
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ กลุ่มบริษัท	901	-	1,273	14	154	18
						266
						-
						2,626

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่ง ได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีจำนวน 797.99 ล้านบาท (2561: 820.66 ล้านบาท)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	29	41	21	91
เพิ่มขึ้น	-	2	-	2
จำหน่าย	-	(2)	(10)	(12)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ				
1 ตุลาคม 2561	29	41	11	81
เพิ่มขึ้น	1	4	-	5
จำหน่าย	(15)	(1)	(1)	(17)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	15	44	10	69
ค่าเสื่อมราคา				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	27	36	16	79
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	1	2	1	4
จำหน่าย	-	(2)	(10)	(12)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ				
1 ตุลาคม 2561	28	36	7	71
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	3	2	5
จำหน่าย	(15)	(1)	(1)	(17)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	13	38	8	59

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ อุปกรณ์ ยานพาหนะ (ล้านบาท)	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2	5	5
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 1 ตุลาคม 2561	1	5	4
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	2	6	2

ราคาทรัพย์สินของบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้วแต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีจำนวน 46.60 ล้านบาท (2561: 56.49 ล้านบาท)

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทได้รวมอาคารโรงแรมแห่งหนึ่งของบริษัทย่อยที่ตั้งอยู่บนค่าเช่าที่ดินจำยล่งหน้าของบริษัทย่อย ซึ่งสร้างเสร็จในเดือนสิงหาคม 2559 โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

ภาระค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระค้ำประกันในที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และอาคารตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 20

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 มีดังนี้

งบการเงินรวม				
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
รวม	840	703	(694)	(752)
การหักกลบรายการของภาษี	(194)	(192)	194	192
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	646	511	(500)	(560)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2562	2561 (ล้านบาท)	2562	2561
รวม	38	29	(161)	(197)
การหักกลบรายการของภาษี	(38)	(29)	38	29
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	-	-	(123)	(168)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายในได้รื้อการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

งบการเงินรวม				
บันทึกเป็น				ณ วันที่ 30 กันยายน 2562
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 (ปรับปรุงใหม่)	(รายจ่าย)/รายได้ใน		ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	
	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
	(ล้านบาท)			
สินทรัพย์ภายในได้รื้อการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
(ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	4	-	-	4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	109	(21)	-	88
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	148	37	-	185
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	26	23	-	49
เงินมัดจำลูกค้า	26	8	-	34
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	38	5	-	43
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ให้บริษัทรวม	197	92	-	289
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	4	-	-	4
ประมาณการหนี้สิน	109	8	-	117
อื่นๆ	42	(15)	-	27
รวม	703	137	-	840

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินรวม				
	บันทึกเป็น			
	(รายจ่าย)/รายได้ใน			
ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน		ณ วันที่
1 ตุลาคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น		30 กันยายน
2561	(หมายเหตุ 36)			2562
(ปรับปรุงใหม่)				
	(ล้านบาท)			
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(21)	(2)	-	(23)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(277)	37	-	(240)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(61)	(14)	-	(75)
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(2)	2	-	-
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(3)	-	-	(3)
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(29)	4	-	(25)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(214)	7	-	(207)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(85)	7	-	(78)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(48)	16	-	(32)
อื่นๆ	(12)	1	-	(11)
รวม	(752)	58	-	(694)
สุทธิ	(49)	195	-	146

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

		งบการเงินรวม		
		บันทึกเป็น		
		(รายจ่าย)/รายได้ใน		
ณ วันที่		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
1 มกราคม		ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	30 กันยายน
2561		(หมายเหตุ 36)		2561
(ปรับปรุงใหม่)				(ปรับปรุงใหม่)
		(ล้านบาท)		
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
(ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	4	-	-	4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	112	(3)	-	109
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	127	21	-	148
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22	4	-	26
เงินมัดจำลูกค้า	23	3	-	26
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	25	13	-	38
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ให้บริษัทรวม	182	15	-	197
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	-	4	-	4
ขาดทุนยกไป	49	(49)	-	-
ประมาณการหนี้สิน	94	15	-	109
อื่นๆ	29	13	-	42
รวม	667	36	-	703

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น			
	(รายจ่าย)/รายได้ใน			
ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่	
1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	30 กันยายน	
2561	(หมายเหตุ 36)		2561	
(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)	
	(ล้านบาท)			
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(19)	(2)	-	(21)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(277)	-	-	(277)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(47)	(14)	-	(61)
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(2)	-	(2)
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(2)	(1)	-	(3)
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(30)	1	-	(29)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(220)	6	-	(214)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(89)	4	-	(85)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(70)	22	-	(48)
อื่นๆ	(15)	3	-	(12)
รวม	(769)	17	-	(752)
สุทธิ	(102)	53	-	(49)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
บันทึกเป็น				ณ วันที่ 30 กันยายน 2562
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2561	(รายจ่าย)/รายได้ใน		ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	
	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
	(ล้านบาท)			
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	2	-	-	2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4	4	-	8
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	5	3	-	8
เงินมัดจำลูกค้า	10	(1)	-	9
อื่นๆ	8	3	-	11
รวม	29	9	-	38
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(1)	-	-	(1)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(169)	42	-	(127)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ ประโยชน์ของสินทรัพย์	(26)	(3)	-	(29)
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	(1)	1	-	-
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	(4)	-	(4)
รวม	(197)	36	-	(161)
สุทธิ	(168)	45	-	(123)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
บันทึกเป็น				ณ วันที่ 30 กันยายน 2561
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	(รายจ่าย)/รายได้ใน		ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	
	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
	(หมายเหตุ 36) (ล้านบาท)			
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	2	-	-	2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1	3	-	4
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	5	-	-	5
เงินมัดจำลูกค้า	8	2	-	10
ขาดทุนยกไป	45	(45)	-	-
อื่นๆ	5	3	-	8
รวม	66	(37)	-	29
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(1)	-	-	(1)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(193)	24	-	(169)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(20)	(6)	-	(26)
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(1)	-	(1)
รวม	(214)	17	-	(197)
สุทธิ	(148)	(20)	-	(168)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 เกิดจากรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
ลูกหนี้ (หนี้สงสัยจะสูญ)	12	14	-	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน	83	78	-	-
ยอดขาดทุนยกไป	33	32	-	-
รวม	128	124	-	-

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นสุดอายุในปี 2563 - 2567 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นสุดอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างเน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

20 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
ส่วนที่หมุนเวียน (ไม่รวมดอกเบี้ย)				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
- ส่วนที่มีหลักประกัน	497	449	-	-
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	7,595	2,964	3,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- ส่วนที่มีหลักประกัน	1,030	376	-	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- ส่วนที่มีหลักประกัน	251	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
			(ปรับปรุงใหม่)		
			(ล้านบาท)		
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	21	6,820	1,600	1,820	1,600
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหมุนเวียน		16,193	5,389	4,820	1,600
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
- ส่วนที่มีหลักประกัน		2,519	1,339	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย (ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)					
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		273	273	-	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาว		-	245	-	-
หุ้นกู้					
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	21	30,800	19,620	25,800	12,620
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี		(24)	(4)	(19)	-
หุ้นกู้-สุทธิ		30,776	19,616	25,781	12,620
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน		33,568	21,473	25,781	12,620

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยซึ่งไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	16,193	5,389	4,820	1,600
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	32,368	20,346	24,581	11,620
ครบกำหนดหลังจากห้าปี	1,200	1,127	1,200	1,000
รวม	49,761	26,862	30,601	14,220

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่มีหลักประกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 มีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์โดยมีราคาตามบัญชี ดังนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9,081	4,325	-	-
หน่วยลงทุนใน FTREIT	-	74	-	126
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม	2,587	4,728	-	297
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	798	897	-	-
รวม	12,466	10,024	-	423

(ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 7,476.96 ล้านบาท และ 2,620 ล้านบาท ตามลำดับ (2561: 5,302.01 ล้านบาท และ 225 ล้านบาท ตามลำดับ)

(ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวนทั้งสิ้น 3,000 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อตัวแลกเงินครบกำหนด และดอกเบี้ยชำระล่วงหน้า ณ วันที่ออกตัวแลกเงินโดยตัวแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.70 - 1.81 ต่อปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

- (ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ
ลบอัตราคงที่ต่อปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยมีกำหนดชำระคืนงวดแรกเมื่อครบกำหนดเวลา 3 ปี 6 เดือน
นับแต่วันที่เบิกรับเงินกู้งวดแรก โดยมีรายละเอียดการผ่อนชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาภายใต้สัญญาเงิน
กู้ยืมดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วน
หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ออกจดหมายการรับประกัน
(Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทตกลงดำรงสถานะความเป็นผู้ถือ
หุ้นหลักของบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 และจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย
จนกว่าบริษัทย่อยจะชำระหนี้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญาทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อ
การลงทุน และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม
ระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (ง) บริษัทย่อยของ GOLD มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำบวก/ลบอัตราคงที่ต่อปี
เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยของ GOLD มีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อใกล้ถอนโหนดที่ดินในอัตราที่ระบุใน
สัญญา เงินต้นส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระคืนตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาโดยจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่
จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จากการประมาณการยอดโอนตามงบประมาณประจำปี ซึ่งยอดโอนที่เกิดขึ้นจริง
อาจจะแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้
- สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อตกลงและข้อจำกัดที่บริษัทย่อยของ GOLD ต้องถือปฏิบัติบางประการ เช่น การดำรง
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนของเงินกู้ต่อมูลค่าของอาคารตามรายงานการประเมิน
ราคา การควบหรือรวมกิจการกับบริษัทอื่น การลงทุนในหลักทรัพย์ การลดทุนหรือจ่ายเงินปันผล จำนองสิทธิ
การเช่าที่ดิน จำนองอาคาร โอนสิทธิในสัญญาประกันภัยและสัญญาก่อสร้าง จำนำหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยของ
GOLD แห่งหนึ่ง และการค้าประกันบุคคลอื่น เป็นต้น
- (จ) บริษัทย่อยของ GOLD ได้ออกตั๋วเงินจ่ายให้กับบุคคลภายนอกเพื่อชำระค่าที่ดิน ซึ่งถูกอาวัลโดยสถาบันการเงิน
จำนวนเงิน 243.61 ล้านบาท โดยมีอายุ 2 ปี และครบกำหนดในเดือนมิถุนายน 2563

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 (เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

21 หุ้นกู้

รายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 มีดังนี้

		งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อายุหุ้นกู้ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
ออกโดยบริษัท								
6/2555	26 กันยายน 2555	26 กันยายน 2565	10	4.90	1,000	1,000	1,000	1,000
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	15 พฤษภาคม 2563	7	4.30	500	500	500	500
5/2556	18 ตุลาคม 2556	18 ตุลาคม 2562	6	4.85	620	620	620	620
1/2557	17 มกราคม 2557	17 มกราคม 2562	5	4.71	-	600	-	600
2/2557	18 กรกฎาคม 2557	18 กรกฎาคม 2564	7	4.80	800	800	800	800
2/2558	15 พฤษภาคม 2558	15 พฤษภาคม 2562	4	2.91	-	1,000	-	1,000
2/2558	15 พฤษภาคม 2558	15 พฤษภาคม 2565	7	3.69	1,000	1,000	1,000	1,000
3/2558	14 สิงหาคม 2558	14 สิงหาคม 2563	5	3.22	600	600	600	600
3/2558	14 สิงหาคม 2558	14 สิงหาคม 2566	8	4.03	700	700	700	700
1/2559	18 พฤษภาคม 2559	18 พฤษภาคม 2563	4	2.29	100	100	100	100

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท 11 ทคอน อินดัสทรีล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด ก่อน	อายุหนี้ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
1/2559	18 พฤษภาคม 2559	18 พฤษภาคม 2566	7	3.35	2,300	2,300	2,300	2,300
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2564	3	2.20	1,500	1,500	1,500	1,500
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2566	5	2.75	2,500	2,500	2,500	2,500
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2571	10	3.58	1,000	1,000	1,000	1,000
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2564	2	2.61	2,000	-	2,000	-
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2565	3	2.91	2,300	-	2,300	-
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2567	5	3.36	500	-	500	-
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2572	10	3.80	200	-	200	-
2/2562	9 พฤษภาคม 2562	9 พฤษภาคม 2564	2	2.80	4,000	-	4,000	-
2/2562	9 พฤษภาคม 2562	9 พฤษภาคม 2565	3	3.00	6,000	-	6,000	-
					27,620	14,220	27,620	14,220

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 (เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

		งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อายุหุ้นกู้ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)
ออกโดยบริษัทย่อย						
1/2559	23 พฤศจิกายน 2559	23 พฤศจิกายน 2562	3	3.35	3,000	-
1/2560	30 พฤษภาคม 2560	30 พฤษภาคม 2563	3	3.30	1,000	-
2/2560	4 สิงหาคม 2560	8 สิงหาคม 2563	3	3.09	1,000	-
1/2561	22 กุมภาพันธ์ 2561	22 กุมภาพันธ์ 2566	5	3.35	2,000	-
2/2561	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2564	3	4.00	3,000	-
รวม					10,000	7,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัดบัญชี					37,620	21,220
หุ้นกู้-สุทธิ					(24)	(4)
					37,596	27,601
						14,220
						-
						14,220

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ณ วันที่ 1 ตุลาคม / 1 มกราคม	21,220	18,320	14,220	13,320
เพิ่มขึ้น	18,000	7,000	15,000	5,000
ลดลง	(1,600)	(4,100)	(1,600)	(4,100)
ณ วันที่ 30 กันยายน	37,620	21,220	27,620	14,220

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ - สุทธิ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 ได้ดังนี้

หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	6,820	1,600	1,820	1,600
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี	20	30,776	19,616	25,781	12,620
รวม		37,596	21,216	27,601	14,220

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ์ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดและชำระอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดตลอดอายุของหุ้นกู้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

22 เจ้าหนี้การค้า

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	9	8	-	-
กิจการอื่นๆ		2,891	2,519	10	24
รวม		<u>2,900</u>	<u>2,527</u>	<u>10</u>	<u>24</u>

23 เจ้าหนี้อื่น

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	<u>73</u>	<u>36</u>	<u>16</u>	<u>7</u>
อื่นๆ					
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		315	170	221	104
โบนัสค้างจ่าย		377	268	78	45
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้างจ่าย		450	326	30	17
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย		186	131	20	16
อื่นๆ		232	316	4	7
รวม		<u>1,633</u>	<u>1,247</u>	<u>369</u>	<u>196</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

24 รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
5				
ส่วนที่หมุนเวียน	361	362	8	13
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	7,500	7,933	192	315
	7,861	8,295	200	328

รายการเคลื่อนไหวของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม/ 1 มกราคม	8,295	8,441	328	398
รับเงินระหว่างปี/งวด	61	235	-	-
รับรู้รายได้ในระหว่างปี/งวด	(377)	(278)	(10)	(70)
ตัดรายการเป็นการขายระหว่างปี/งวด	(118)	(103)	(118)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	7,861	8,295	200	328

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

- (ข) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา สัญญามีอายุ 25 ปี 5 เดือน และจะสิ้นสุดในเดือน เมษายน 2587
- (ค) ในระหว่างปี 2550 GOLD ได้ทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัทภายนอกแห่งหนึ่งเพื่อพัฒนาโครงการ ดับบลิวไฮเต็ล แบงคอก GOLD ได้ร่วมลงทุนกันจัดตั้งบริษัท นอร์ท สาธร ไฮเต็ล จำกัด เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าว ซึ่งบริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 20 และบริษัทภายนอกดังกล่าวถือหุ้นร้อยละ 80 ของส่วนได้เสีย

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

บริษัทย่อยของ GOLD ได้บันทึกเงินค่าเช่าช่วงรับล่วงหน้าจำนวนเงิน 988.60 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ตลอดอายุสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

บริษัทย่อยของ GOLD ได้บันทึกเงินค่าเช่าช่วงรับล่วงหน้าจำนวนเงิน 6,777 ล้านบาท เป็นรายได้ค่าเช่ารับ
ล่วงหน้าและทยอยรับรู้เป็นรายได้ตลอดอายุสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง

25		ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
งบแสดงฐานะการเงิน					
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ					
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน		188	116	36	23
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน					
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน		65	18	13	(1)
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
ขาดทุน(กำไร)จากการประมาณการ					
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่					
รับรู้ในระหว่างปี/งวด		9	(6)	1	-
กำไรสะสมจากการประมาณการตาม					
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้					
ในระหว่างปี/งวด		(12)	(3)	(4)	(3)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการ โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครอง
แรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่
ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
		(ล้านบาท)		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม/ 1 มกราคม	116	105	23	25
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการอดีต	25	-	6	-
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	36	17	6	(1)
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	4	1	1	-
	65	18	13	(1)
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	9	(6)	1	-
	9	(6)	1	-
อื่นๆ				
ผลประโยชน์จ่ายในระหว่างปี/งวด	(2)	(1)	(1)	(1)
	(2)	(1)	(1)	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน	188	116	36	23

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เกิดขึ้น
จาก

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(5)	(1)	(2)	-
ข้อสมมติทางการเงิน	2	(5)	(1)	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	12	-	4	-
รวม	9	(6)	1	-

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานได้ถูกปรับปรุงและกำหนดให้นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ถูกเลิกจ้างเพิ่มเติม หากลูกจ้างทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไป ลูกจ้างมีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กลุ่มบริษัทจึงแก้ไขโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับปรับปรุงในระหว่างปี 2562 จากการแก้ไขโครงการดังกล่าวทำให้กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และต้นทุนบริการในอดีตเพิ่มขึ้นสำหรับปีในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 25.16 ล้านบาท และ 5.62 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ร้อยละ)	2562	2561
อัตราคิดลด	2.01 - 2.91	2.13 - 3.29	2.44	2.13
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	3.0 - 6.0	3.0 - 6.0	3.0 - 5.0	3.0 - 5.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 30.0	0.0 - 36.0	0.0 - 18.0	0.0 - 22.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	0.0 - 47.0	0.0 - 64.0	0.0 - 47.0	0.0 - 64.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราภาระในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางภาระ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 6.4 - 15.6 ปี และ 9.0 ปี ตามลำดับ (2561: 7.9 - 15.6 ปี และ 8.4 ปี ตามลำดับ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
(ล้านบาท)				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2562				
(เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)				
อัตราคิดลด	(19)	22	(3)	3
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	22	(19)	3	(3)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(20)	10	(3)	2

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

26 ประมาณการหนี้สิน

คดีความ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 GOLD และบริษัทย่อยของ GOLD ถูกฟ้องร้องในคดีต่างๆ ที่มีสาระสำคัญดังนี้

- (ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 GOLD ตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีความที่ถูกฟ้องร้องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาในอดีต โดยพิจารณาจากเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 78.94 ล้านบาท (30 กันยายน 2561: 78.94 ล้านบาท)
- (ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 GOLD และบริษัทย่อยของ GOLD หลายแห่งตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีอื่นๆ รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 6.50 ล้านบาท (30 กันยายน 2561: 57.36 ล้านบาท)

27 ทุนเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้น	2562		2561	
	ต่อหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านบาท / ล้านหุ้น)			
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม/ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	2,751	2,751	2,751	2,751
ลดหุ้นสามัญ		(917)	(917)	-	-
ออกหุ้นใหม่	1	1,101	1,101	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน					
- หุ้นสามัญ	1	2,935	2,935	2,751	2,751

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	มูลค่าหุ้น ต่อหุ้น (บาท)	2562		2561	
		จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
		(ล้านหุ้น / ล้านบาท)			
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม/ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	1	1,834	1,834	1,834	1,834
ออกหุ้นใหม่	1	183	183	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน					
- หุ้นสามัญ	1	2,017	2,017	1,834	1,834

ผู้ถือหุ้นสามัญจะได้รับสิทธิในการรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
หนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นในที่ประชุมของบริษัท

ปี 2562

- ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติดังต่อไปนี้
- (ก) การลดทุนจดทะเบียนจาก 2,751.21 ล้านบาท เป็น 1,834.14 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้
จำหน่ายจำนวน 917.07 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
 - (ข) การเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,834.14 ล้านบาท เป็น 2,934.63 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน
1,100.49 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
 - (ค) การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
การถือหุ้น และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด
ทั้งนี้ให้ทำการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในวันที่บริษัทจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น
ในครั้งถัดไป หรือภายในวันที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีในครั้งถัดไป
แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์
2562 และวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2562 ตามลำดับ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

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

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

28 สำรอง

สำรองประกอบด้วย

การจัดสรรกำไร

สำรองตามกฎหมาย

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

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงิน

ผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศและการแปลงค่าหนี้สินจากการป้องกันความเสี่ยงในเงินลงทุนสุทธิของบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นการแสดงถึงส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของกิจการหรือธุรกิจที่ได้มาจากการควบคุมเดียวกันกับต้นทุนที่จ่าย ณ วันที่ได้มาและถูกบันทึกเป็นสำรองในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยหรือธุรกิจดังกล่าวจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

29 ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมี 6 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้เกี่ยวข้องกับธุรกิจและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากการใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน สอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงาน 1	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ส่วนงาน 2	ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์
ส่วนงาน 3	ธุรกิจโรงแรม
ส่วนงาน 4	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยการสร้างโรงงาน
ส่วนงาน 5	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยการสร้างคลังสินค้า
ส่วนงาน 6	ธุรกิจอื่นๆ

ธุรกิจอื่นได้รวมหน่วยธุรกิจที่หยุดดำเนินธุรกิจแล้วและอื่นๆ ไม่มีส่วนงานใดที่เข้าเกณฑ์เชิงปริมาณเพื่อกำหนดส่วนงานที่รายงานในปี 2562 หรือ 2561

มีการให้บริการในระหว่างหน่วยธุรกิจอยู่บ้างแต่การกำหนดราคาระหว่างกันนั้นเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ดังข้างล่างนี้ ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ในกรณีวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 (เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		ส่วนงานที่ 5		ส่วนงานที่ 6		ตัดรายการระหว่างกัน		รวม
	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	สำหรับ รอบ ระยะเวลา บัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562	
รวมกำไร (ขาดทุน)	2,475	1,646	276	288	(1)	21	737	102	1,531	840	242	73	10	(56)	5,270
จากส่วนงานที่															2,914
รายงานก่อนต้นทุน															(807)
ทางการเงินและภาษี															(465)
เงินได้															
ต้นทุนทางการเงิน															

รวมกำไร (ขาดทุน)

จากส่วนงานที่

รายงานก่อนต้นทุน

ทางการเงินและภาษี

เงินได้

ต้นทุนทางการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

30 รายได้จากการลงทุน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
หมายเหตุ					
เงินปันผลรับ					
บริษัทย่อย	5, 13	-	-	31	49
บริษัทร่วม	5, 12	-	-	14	7
		-	-	45	56
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อย	5	-	-	465	414
บริษัทร่วม	5	25	8	14	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน		1	2	1	2
กิจการอื่น		19	15	-	-
สถาบันการเงิน		142	45	134	44
		187	70	614	460
รวม		187	70	659	516

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

31 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ	619	442	-	-
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	450	313	15	7
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	216	99	36	14
ค่านายหน้า	22	27	1	2
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11	4	-	-
อื่นๆ	29	18	15	3
รวม	1,347	903	67	26

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

32 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	190	88	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการ	99	71	-	-
ค่าสาธารณูปโภค	94	60	-	-
ค่ารักษาความปลอดภัย	41	36	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	183	148	52	43
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	32	25	-	-
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	59	18	30	5
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	42	56	24	25
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	114	130	7	9
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	1,083	692	161	107
ค่าที่ปรึกษา	35	26	18	18
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	36	20	27	22
อื่นๆ	356	153	51	20
รวม	2,364	1,523	370	249

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

33 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
เงินเดือนและค่าแรง	1,299	867	244	165
โครงการผลประโยชน์ที่ กำหนดไว้	65	18	13	(1)
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	51	22	12	3
อื่นๆ	122	80	16	17
รวม	1,537	987	285	184

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15 (2561: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15) ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 (2561: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10) ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จัดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

34 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะได้เปิดเผยตาม
ข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่างๆ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน				
พนักงาน	1,537	987	285	184
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,059	434	103	78
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	202	131	20	11
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	217	58	37	25
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	200	91	-	-
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	12	17	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

35 ต้นทุนทางการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
หมายเหตุ					
ดอกเบี้ยจ่าย					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	18	8	-	-
หุ้นกู้		997	449	679	400
สถาบันการเงิน		235	183	11	-
รวมดอกเบี้ยจ่าย		1,250	640	690	400
ค่าธรรมเนียมธนาคาร		22	9	4	-
		1,272	649	694	400
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ สินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข					
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา	10	(464)	(183)	-	-
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	16	(1)	(1)	-	-
		(465)	(184)	-	-
สุทธิ		807	465	694	400

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

36 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
หมายเหตุ	ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
	สำหรับงวดปัจจุบัน	906	534	86	10
	ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกสูงไป	(11)	(20)	(10)	-
		895	514	76	10
19	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
	การเปลี่ยนแปลงของผลต่าง ชั่วคราว	(195)	(53)	(45)	20
	ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	700	461	31	30

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 (เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

งบการเงินรวม						
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 รายได้			สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) รายได้			
ก่อน ภาษีเงินได้	(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	
(ล้านบาท)						
(กำไร) ขาดทุนจากการ ประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	9	-	9	(6)	-	(6)
รวม	9	-	9	(6)	-	(6)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 รายได้			สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 รายได้			
ก่อน ภาษีเงินได้	(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	
(ล้านบาท)						
ขาดทุนจากการประมาณการ ตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย	1	-	1	-	-	-
รวม	1	-	1	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การกระทบบยอดเพื่อหาอัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริง

	งบการเงินรวม			
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่)	
			อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		4,184		2,606
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	837	20.00	521
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี				
- เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม		(78)		(38)
- กำไรสุทธิที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน		(61)		(36)
- อื่นๆ		(4)		11
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		61		39
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		6		9
รายการปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการ ตัดบัญชีของงวดก่อนๆ		11		15
การใช้จ่ายทุนทางภาษีที่เดิมไม่ได้บันทึก		(61)		(40)
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกสูงไป		(11)		(20)
รวม	16.73	700	17.69	461

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 อัตราภาษี (ร้อยละ) (ล้านบาท)		สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 อัตราภาษี (ร้อยละ) (ล้านบาท)	
กำไรก่อนภาษีเงินได้		557		194
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	111	20.00	39
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี				
- เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		(6)		(10)
- กำไรสุทธิที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน		(4)		-
การใช้ขาดทุนทางภาษีที่เดิมไม่ได้บันทึก		(55)		-
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกสูงไป		(10)		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		-		1
อื่นๆ		(5)		-
รวม	5.57	31	15.46	30

การลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร ฉบับที่ 42 พ.ศ. 2559 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2559 ให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเหลืออัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

37 สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอนุมัติให้กลุ่มบริษัทได้รับสิทธิประโยชน์หลายประการในฐานะผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 เกี่ยวกับการพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและ/หรือคลังสินค้า ซึ่งพอสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

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

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

รายได้ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	สำหรับปี			สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี		
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562			ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561		
				ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561		
				(ปรับปรุงใหม่)		
	กิจการที่ได้รับ	กิจการที่ไม่ได้รับ		กิจการที่ได้รับ	กิจการที่ไม่ได้รับ	
	การส่งเสริม	การส่งเสริม	รวม	การส่งเสริม	การส่งเสริม	รวม
	(ล้านบาท)					
รายได้จากการให้เช่า						
และบริการที่เกี่ยวข้อง	534	2,168	2,702	323	1,590	1,913
รายได้จากการให้บริการ	-	56	56	-	55	55
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	-	15,515	15,515	-	10,282	10,282
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	566	566	-	415	415
รายได้จากกิจการสนาม						
กอล์ฟ	-	32	32	-	20	20
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	541	541	-	333	333

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม					
	สำหรับปี			สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี		
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562			ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561		
				ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561		
				(ปรับปรุงใหม่)		
	กิจการที่ได้รับ	กิจการที่ไม่ได้รับ		กิจการที่ได้รับ	กิจการที่ไม่ได้รับ	
	การส่งเสริม	การส่งเสริม	รวม	การส่งเสริม	การส่งเสริม	รวม
	(ล้านบาท)					
รายได้จากการลงทุน	-	187	187	-	69	69
กลับรายการค่าเผื่อขาดทุน						
จากการด้อยค่าของเงิน						
ลงทุนในบริษัทย่อย						
และบริษัทร่วม	-	49	49	-	-	-
กลับรายการประมาณการ						
หนี้สินจากค่าเผื่อการ						
สนับสนุนทางการเงิน	-	66	66	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงิน						
ลงทุนในบริษัทย่อย	-	10	10	-	-	-
กำไรจากการจำหน่าย						
อสังหาริมทรัพย์	336	1,374	1,710	213	397	610
รายได้อื่น	-	111	111	-	109	109
รวมรายได้	870	20,675	21,545	536	13,270	13,806

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สำหรับปี			สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี		
	สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562			ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561		
	กิจการที่ได้รับ การส่งเสริม	กิจการที่ไม่ได้ รับการส่งเสริม	รวม	กิจการที่ได้รับ การส่งเสริม	กิจการที่ไม่ได้ รับการส่งเสริม	รวม
	(ล้านบาท)					
รายได้จากการให้เช่าและ บริการที่เกี่ยวข้อง	128	302	430	71	246	317
รายได้จากการให้บริการ	-	21	21	-	22	22
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	108	108	-	91	91
รายได้จากการลงทุน	-	659	659	-	516	516
กำไรจากการ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	74	620	694	5	79	84
รายได้อื่น	-	33	33	-	31	31
รวมรายได้	202	1,743	1,945	76	985	1,061

38 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 คำนวณจากกำไรสำหรับปี/งวดที่เป็นส่วนของผู้ออกหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี/งวดในแต่ละปี/งวดโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักแสดงการคำนวณดังนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท/ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	สำหรับรอบระยะ เวลาบัญชีตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	1,791	657	525	165
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันที่ 1 ตุลาคม/ 1 มกราคม	1,834	1,834	1,834	1,834
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่าย วันที่ 24 กรกฎาคม	35	-	35	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน) ณ วันที่ 30 กันยายน	1,869	1,834	1,869	1,834
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	0.96	0.36	0.28	0.09

39 เงินปันผล

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.27 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 495.22 ล้านบาท และจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 1.38 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนกุมภาพันธ์ 2562

ในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 183.41 ล้านบาท และจัดสรรทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 147.36 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนเมษายน 2561

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

40 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 21) กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำให้แน่ใจว่าดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินให้กู้ยืม ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 และระยะที่ครบกำหนดชำระหรือกำหนดอัตราใหม่นี้

	งบการเงินรวม			
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี (ล้านบาท)
30 กันยายน 2562				
หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10.00	135	-	-
ไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	MLR-0.50	-	-	242
รวม		135	-	242
30 กันยายน 2561 - ปรับปรุงใหม่				
หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10.00	143	-	-
ไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	MLR-0.50	-	-	242
รวม		143	-	242

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	รวม
	(ล้านบาท)			
30 กันยายน 2562				
ไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.16 - 4.50	-	10,110	-
				10,110
30 กันยายน 2561				
ไม่หมุนเวียน				
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.48 - 4.88	10,611	93	-
				10,704

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2561 และระยะที่ครบกำหนดชำระหรือกำหนดอัตราใหม่มีดังนี้

งบการเงินรวม				
อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	รวม
	(ล้านบาท)			
30 กันยายน 2562				
หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน	1.7 - 2.8	8,092	-	-
				8,092
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก สถาบันการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2.11 - 4.25	1,030	-	-
				1,030
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	3.09 - 3.55	6,820	-	-
				6,820
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	MLR - 1.75	251	-	-
				251

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม			
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี (ล้านบาท)	หลังจาก 5 ปี
ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก				
สถาบันการเงิน	4.25 - 5.65	-	2,519	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก				
ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	6.50	-	273	-
หุ้นกู้	2.29 - 4.85	-	29,576	1,200
รวม		16,193	32,368	1,200
30 กันยายน 2561 - ปรับปรุงใหม่				
หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	2.11-4.15	3,412	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก				
สถาบันการเงินที่ถึง	4.25, MLR-2.125			
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	- MLR-1.50	376	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	3.58	1,600	-	-
ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก				
สถาบันการเงิน	4.25, MLR-2.125 -MLR-1.504.25, MLR-2.125- MLR-1.50	-	1,213	127
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก				
ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	6.50	-	274	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาว	MLR-1.75	-	245	-
หุ้นกู้	3.09 - 3.35	-	18,616	1,000
รวม		5,388	20,348	1,127

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	หลังจาก 1 ปี		หลังจาก	รวม
		ภายใน 1 ปี	แต่ภายใน 5 ปี	5 ปี	
(ร้อยละต่อปี)	(ล้านบาท)				
30 กันยายน 2562					
หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	1.7 - 1.81	3,000	-	-	3,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	2.29 - 4.85	1,820	-	-	1,820
ไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้	2.20 - 4.90	-	24,581	1,200	25,781
รวม		4,820	24,581	1,200	30,601
30 กันยายน 2561					
หมุนเวียน					
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	3.58	1,600	-	-	1,600
ไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้	3.58	-	11,620	1,000	12,620
รวม		1,600	11,620	1,000	14,220

เงื่อนไขการเรียกชำระคืนเงินกู้เมื่อทวงถามถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาวเนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียก
ชำระคืนเงินกู้จากผู้กู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นปี

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กลุ่มบริษัท ตามเงื่อนไขที่
ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ฝ่ายบริหารได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ โดยการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของลูกค้าทุกรายที่ขอวงเงินสินเชื่อในระดับหนึ่งๆ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามี ความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของ สินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้า จำนวนมาก ฝ่ายบริหารไม่ได้คาดว่าจะเกิดผลเสียหายที่มีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ไม่ได้

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึง ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่า ตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม		
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
				รวม
			(ล้านบาท)	
30 กันยายน 2562				
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่				
ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้าง				
จ่ายจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	540	-	-	424
หุ้นกู้	37,620	-	38,215	-
เงินมัดจำจากลูกค้า	584	-	-	529

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2 (ล้านบาท)	ระดับ 3	รวม
30 กันยายน 2562					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
	10,110	-	-	10,617	10,617
หุ้นกู้	27,620	-	28,199	-	28,199
เงินมัดจำจากลูกค้า	145	-	-	137	137
30 กันยายน 2561					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
	10,704	-	-	10,870	10,870
หุ้นกู้	14,220	-	14,390	-	14,390
เงินมัดจำจากลูกค้า	124	-	-	113	113

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและเงินให้กู้ยืมระยะยาว	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	อัตราคิดลด
การแก้ไขการที่เกี่ยวข้องกัน		
เงินมัดจำจากลูกค้า	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	อัตราคิดลด
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาว	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	อัตราคิดลด
หุ้นกู้	ราคาตลาดและวิธีคิดลดกระแสเงินสดอัตราคิดลด	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

41 ภาระผูกพันกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561 (ปรับปรุงใหม่) (ล้านบาท)	2562	2561
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	23	240	-	14
สัญญาบริการที่ปรึกษา	27	31	-	-
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	8	5	-	-
รวม	58	276	-	14
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต				
ทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	223	148	14	9
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	457	356	54	37
มากกว่าห้าปี	2,290	1,729	124	28
รวม	2,970	2,233	192	74
ภาระผูกพันอื่น				
สัญญาซื้อขายที่ดิน	1,245	699	-	-
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	3,036	2,903	28	28
สัญญาจ้างเพื่องานโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	1,324	975	-	-
รวม	5,605	4,577	28	28

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาเช่าที่ดิน

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยรวม 6 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

สัญญาเลขที่	ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า	
21/2538-นค	13 ธันวาคม 2538 - 12 ธันวาคม 2568	4.70 ล้านบาทต่อปี	(ก)
14/2540-นค	14 พฤศจิกายน 2540 - 13 พฤศจิกายน 2570	0.66 ล้านบาทต่อปี	(ก)
8/2542-นค	18 สิงหาคม 2542 - 17 สิงหาคม 2572	2.21 ล้านบาทต่อปี	(ก)
นค 001/2561	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2591	3.23 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นค 002/2561	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2591	1.17 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นค 003/2561	1 มกราคม 2562 - 31 ธันวาคม 2591	8.82 ล้านบาทต่อปี	(ข)

(ก) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 10 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

(ข) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มตามประกาศที่ผู้เช่ากำหนด

GOLD และบริษัทย่อยของ GOLD ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายสัญญา โดยสัญญามีระยะเวลาดั้งเดิมตั้งแต่ 27 ปี ถึง 34 ปี สิ้นสุดปี 2590 โดย GOLD และบริษัทย่อยของ GOLD ดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ภาระผูกพันค่าเช่าที่ดินของ GOLD และบริษัทย่อยของ GOLD ในอนาคต มีดังนี้

	โครงการ			
	สาทร สแควร์ และ ดับบลิว ไฮเต็ล แบงคอก	โครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	โครงการ โกสเด้น แลนด์ บิวติ้ง	รวม
	(ล้านบาท)			
ภายใน 1 ปี	50	23	5	78
หลังจากปีที่ 1 แต่ภายใน 5 ปี	200	98	9	307
หลังจากปีที่ 5	800	824	-	1,624
รวม	1,050	945	14	2,009

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

(ข) สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 5 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแต่ละปีซึ่งจะสิ้นสุดในเดือนต่างๆจนถึงเดือนธันวาคม 2565

(ค) สัญญาบริหารโครงการ

GOLD ได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์ มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2564 ผู้ให้บริการดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และ GOLD จะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยของ GOLD แห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์สองแห่ง มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 และ 28 กุมภาพันธ์ 2563 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 3 ปี ผู้ให้บริการดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยของ GOLD จะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

(ง) สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างกับบริษัทในประเทศสองแห่ง เพื่อสร้างโรงงานและคลังสินค้า กลุ่มบริษัทตกลงที่จะจ่ายค่ารับเหมาก่อสร้างรวม 63.44 ล้านบาท โดยสัญญาจะสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2562

(จ) สัญญาบริการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการกับผู้ให้บริการในประเทศรายหนึ่ง เพื่อรับบริการที่ปรึกษาในการบริหารโครงการ เพื่อประกอบการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เข้า บริษัทย่อยตกลงที่จะจ่ายค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญาโดยมีมูลค่ารวม 40 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

42 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การเพิ่มทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า และบริษัทย่อย

ในเดือนตุลาคม 2562 การร่วมค้าของบริษัทย่อยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ถือหุ้นโดย	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระเพิ่ม
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทค โน โลยี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	51.00	3,113	128
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บี เอฟทีแซด จำกัด	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัส-เทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	59.99	803	22

ในเดือนตุลาคม 2562 บริษัทย่อยของบริษัท มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ถือหุ้นโดย	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนชำระเพิ่ม
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทค โน โลยี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	99.99	500	128

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

การจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จัดตั้ง บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งบริษัทถือเป็นบริษัทย่อย ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เป็นทุนหุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติในการจัดตั้งบริษัทย่อยทางอ้อม 3 บริษัท ประกอบด้วย

1. Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.
2. Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.
3. Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.

ซึ่งบริษัททั้งสามแห่งข้างต้นเป็นนิติบุคคลภายใต้กฎหมายของประเทศสิงคโปร์ โดยแต่ละบริษัทมีทุนจดทะเบียน 1 ดอลลาร์สิงคโปร์ และประกอบธุรกิจบริหารการลงทุนโดยบริษัทย่อยของบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100

เรื่องอื่นๆ

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติอนุมัติดังนี้

- ก) อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.46 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,016.76 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 927.71 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในเดือนกุมภาพันธ์ 2563
- ข) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 2,934.63 ล้านบาท เป็น 2,016.76 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 917.87 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- ค) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,016.76 ล้านบาท เป็น 3,226.82 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,210.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- ง) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด
- จ) อนุมัติการออกหุ้นกู้ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท อายุไม่เกิน 10 ปี เป็นการออกและเสนอขายจากวงเงินเดิมที่เคยได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้วจำนวน 35,000 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

GOLD

เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท GOLD ได้มีมติให้จัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562-2563 ขึ้นในวันที่ 20 พฤศจิกายน 2562 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิกถอนหุ้นของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2562 GOLD ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ อายุ 3 ปี ในวงเงิน 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.47 ต่อปี

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของ GOLD ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.48 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,323.72 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 1,115.39 ล้านบาท

43 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมหรืองบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2562
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	สัญญาเช่า	2563
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16*	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19*	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน	2563

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ตาม TFRS 15 กลุ่มบริษัท รับรู้รายได้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัท คาดว่าจะมีสิทธิได้รับที่ไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า และส่วนลดตามปริมาณ โดยมีการใช้วิจารณญาณในการพิจารณาจังหวะเวลาในการส่งมอบการควบคุม เพื่อประเมินว่าจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง หรือ รับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงิน

กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงิน

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

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

ปัจจุบันกลุ่มบริษัทรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในกรณีที่มีการจ่ายเงินตามสัญญาเช่ามีช่วงเวลาแตกต่างจากการรับรู้ค่าเช่าจ่ายตาม IFRS 16 กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 41 ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป โดย กลุ่มบริษัทจะรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทให้เช่าช่วงสินทรัพย์บางรายการตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 5 ปัจจุบันสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและรับรู้ค่าเช่ารับและค่าเช่าจ่ายในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ตาม IFRS 16 สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ตามสัญญาเช่าหลักเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุน กลุ่มบริษัทได้ทบทวนการจัดประเภทสัญญาให้เช่าช่วงและคาดว่าจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ส่งผลให้กลุ่มบริษัท จะรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน

การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะถือปฏิบัติตาม IFRS 16 เป็นครั้งแรก ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ด้วยวิธีปรับปรุงผลกระทบสะสมย้อนหลัง ดังนั้น ผลกระทบสะสมจากการถือปฏิบัติตาม IFRS 16 จะปรับปรุงกับยอดยกมาของกำไรสะสม ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะใช้ช้อยกเว้นเรื่องการนำคำนิยามของสัญญาเช่ามาใช้พิจารณากับสัญญาเช่าที่มีอยู่ก่อนวันที่เปลี่ยนแปลงมาตรฐาน โดยจะนำ TFRS 16 มาถือปฏิบัติกับทุกสัญญาที่ทำขึ้นก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2562 และเคยระบุเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

การประเมินผลกระทบเบื้องต้นของการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ฉบับที่ 16 เป็นครั้งแรกต่องบการเงิน มีดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	1 ตุลาคม 2562	1 ตุลาคม 2562
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเพิ่มขึ้น	807	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	1	-
สิทธิการใช้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	390	10
สิทธิการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	1,844	110
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง	(2,992)	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง	(545)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	700	4
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้าลดลง	(1,678)	(5)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง	18	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(2,089)	(135)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง	6,461	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นลดลง	9	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(1,291)	-
กำไรสะสม (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,635)	16

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

44 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด
	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่
			(ล้านบาท)			
งบแสดงฐานะการเงิน						
ณ วันที่ 30 กันยายน 2561						
ลูกหนี้การค้า	73	55	128	15	15	30
ลูกหนี้อื่น	199	(20)	179	48	(12)	36
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	68	(65)	3	3	(3)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	10,704	(10,704)	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	10,704	10,704
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	14,487	(14,487)	-	4,522	(4,522)	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	14,551	(14,551)	-	1,958	(1,958)	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	29,038	29,038	-	6,480	6,480
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	629	30	659	-	-	-
เจ้าหนี้อื่น	(280)	(28)	(308)	(189)	(7)	(196)
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	(24)	(24)	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(138)	52	(86)	(17)	7	(10)
เงินมัดจำ	(505)	505	-	(124)	124	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(6)	(505)	(511)	-	(124)	(124)
		-			-	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด
	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่
	(ล้านบาท)					
งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่						
1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561						
รายได้จากการให้เช่าและ						
บริการที่เกี่ยวข้อง	(1,151)	(47)	(1,198)	(296)	(21)	(317)
รายได้จากการขาย						
อสังหาริมทรัพย์	(2,210)	2,210	-	(503)	503	-
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	(16)	16	-	(5)	5	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ						
จากบริษัทรวม	(227)	227	-	-	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	(227)	(227)	-	(91)	(91)
เงินปันผลรับ	-	-	-	(56)	56	-
ดอกเบี้ยรับ	(60)	60	-	(460)	460	-
รายได้จากการลงทุน	-	(60)	(60)	-	(516)	(516)
กำไรจากการจำหน่าย						
อสังหาริมทรัพย์	-	(610)	(610)	-	(84)	(84)
กำไรที่รับรู้จากการจำหน่าย						
อสังหาริมทรัพย์	(3)	3	-	-	-	-
รายได้อื่น	(95)	30	(65)	(138)	107	(31)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ						
ที่เกี่ยวข้อง	344	176	520	52	53	105
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,594	(1,594)	-	419	(419)	-
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	11	(11)	-	4	(4)	-
ต้นทุนค่าการจัดการ	-	108	108	-	68	68
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	32	30	62	10	16	26
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	613	(152)	461	337	(88)	249
ค่าเสื่อมราคา	150	(150)	-	45	(45)	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน))

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด	ก่อนจัด	จัด	หลังจัด
	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่	ประเภทใหม่
	(ล้านบาท)					
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(195)	93	(102)	-	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	102	(102)	-	-	-	-
		-			-	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า

แบบยืนยันความถูกต้องครบถ้วนของคำตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ตรวจสอบบัญชี

รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	นางสาวนิตยา เขษมโชติรส	2,170,000
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	นางสาวนิตยา เขษมโชติรส	1,690,000
3	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส จำกัด	นางสาวนิตยา เขษมโชติรส	550,000
4	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นางสาวนิตยา เขษมโชติรส	610,000
5	บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด	นางสาวนิตยา เขษมโชติรส	100,000
6	บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นางสาวนิตยา เขษมโชติรส	150,000
7	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	1,490,000
รวมคำตอบแทนจากการสอบบัญชี			6,760,000

ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

รายการที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของ งานบริการอื่น (Non-audit service)	ผู้ให้บริการ	คำตอบแทนของงานบริการอื่น (บาท)	
				ส่วนที่จ่ายไป ระหว่างปีบัญชี	ส่วนที่จะต้อง จ่ายในอนาคต
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	TFRS15	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด	165,636	-
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	TFRS15	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด	133,750	-
3	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	TFRS15	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด	117,700	-
4	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	Investment in Systems Assets	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด	214,214	-
5	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	TAX Assistance	บริษัท สำนักภาษี เคพีเอ็มจี ภูมิภาค จำกัด	160,500	-
6	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	Training business units on regulatory compliance risk management	บริษัท สำนักภาษี เคพีเอ็มจี ภูมิภาค จำกัด	155,685	-
รวมคำตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (Non-audit fee)				947,485	-

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) มีชื่อย่อหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า “FPT” ได้จดทะเบียนก่อตั้งบริษัทเมื่อปี 2533 ในนามบริษัท ไทย คอนเน็คชั่น จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้างอาคารโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานเพื่อขายหรือให้เช่า ในเวลาต่อมา บริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไทย อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2544 และเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2545

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

ธุรกิจหลัก

ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร

ทุนเรือนหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)

ทุนจดทะเบียน	2,934,627,799 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,016,762,975 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	1 บาทต่อหุ้น

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

เลขทะเบียนบริษัท: 0107544000051
(เลขทะเบียนเดิม: บมจ. 666)
ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารคดีตาวเวอร์
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ +66 (0) 2679 6565
โทรสาร +66 (0) 2679 6569
เว็บไซต์ www.fraserproperty.co.th

ติดต่อบริษัท

- ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์
โทรศัพท์ +66 (0) 2679 6565 ต่อ 302, 304
- สำนักเลขานุการบริษัท
โทรศัพท์ +66 (0) 2679 6565 ต่อ 702
- ฝ่ายตรวจสอบภายใน
โทรศัพท์ +66 (0) 2679 6565 ต่อ 899

บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

• บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. อีโก อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	49/32 หมู่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ต.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารคดีตาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	Rm. A512, Building 4, No. 3288, Jinhai Road, Pudong New Area, Shanghai, China	บริหาร การลงทุน	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ	2,800,000 ดอลลาร์สหรัฐ	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hongkong	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ อินดัสทรีเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารชิตี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	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 มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	70
บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล)	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	267.6 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	267.6 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตรา ไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารชิตี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	ลงทุนและ ประกอบกิจการ ด้านศูนย์ข้อมูล และธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องกับ เทคโนโลยี	372,194,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 37,219,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	372,194,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 37,219,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. ชิสเต็ม แอสเซ็ทส์	เลขที่ 57 อาคาร ปาร์ควินเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้นที่ 19 ห้องเลขที่ 1908-1912 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กทม. 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กทม. 10330	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	94.85

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารชิตี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	ให้บริการด้าน ระบบปฏิบัติ การอัตโนมัติ ครบวงจร สำหรับโรงงาน และคลังสินค้า	17,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	17,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,700,000 ล้านหุ้น มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารชิตี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	ลงทุน พัฒนา บริหาร และ จัดการโครงการ โลจิสติกส์ พาร์ค	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	300,000,00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	75

• บริษัทร่วม

บริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อ อุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารชิตี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้อง กับกิจการ อุตสาหกรรม	32,262,286,683.78 บาท มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 9.5363 บาท	24,817,143,605.84 บาท แบ่งเป็นหุ้น สามัญจำนวน 2,602,387,048 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.5363 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์ เนชั่นแนล)	0.8 22.63
บจก. ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารชิตี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	9,552,520,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 955,252,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้น ละ 10 บาท	9,552,520,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 955,252,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	50
PT SLP Surya TICON Internusa	Setiabudi Atrium Unit 201 Lantai 2, J1, H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลัง สินค้า โดยให้เช่า/ขาย ในประเทศ อินโดนีเซีย	2,412,800,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 13,000 รูเปีย	603,200,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 13,000 รูเปีย	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	25

• บริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. จัสโค (ประเทศไทย)	11/1 อาคารเอ ไอ เอส ทาวเวอร์ ชั้นที่ 9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กทม. 10120	ลงทุนและประกอบกิจการ Co-working office และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	ก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า	700,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	700,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	60
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่าย กระแสไฟฟ้า	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่าย กระแสไฟฟ้า	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	พัฒนาและบริหารจัดการ โครงการคลังสินค้าให้เช่า	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	พัฒนาและบริหารจัดการ โครงการคลังสินค้าให้เช่า	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2562)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย)	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	ประกอบกิจการศูนย์บริการข้อมูลและให้บริการเช่าพื้นที่สำหรับวางเซิร์ฟเวอร์	2,113,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 211,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	2,113,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 211,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	51
บจก. พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย)	ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารคดี ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กทม. 10120	ให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า	121,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	121,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	51

ข้อมูลทั่วไปของบุคคลอ้างอิง

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

ผู้สอบบัญชี : นางสาวนิตยา เขมจุไรดิษฐ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4439
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : (+66) (0) 2677 2000
โทรสาร : (+66) (0) 2677 2222

We moved to Samyan Mitrtown from January 2020

Frasers Property Thailand
and the affiliates

We Are Here
22nd - 23rd Floor

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 22 - 23 ถนนพระราม 4
แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

T (66) 2078 1999 F (66) 2078 1970 **New**

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ห้อง 1308 ชั้น 13 อาคารสารนิเทศวิทยุ
เลขที่ 175 ถนนสารสิน แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

(66) 2679 6565 | frasersproperty.co.th