

People Planet Purpose



รายงานประจำปี 2566

แบบ 56 - 1 One Report

ตุลาคม 2565 - กันยายน 2566



สามย่านมิตรทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
หรือ “FPT” เป็นบริษัทในกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และ
เป็นผู้ให้บริการแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร
ของประเทศไทย

สารบัญ

- 12 สารจากประธานกรรมการ
- 14 สารประธานกรรมการบริหาร
- 15 สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 16 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2566
- 18 รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประจำปี 2566
- 20 รายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประจำปี 2566
- 22 รายงานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และสรรหา ประจำปี 2566

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

- 24 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
- 33 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 68 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท
- 88 การบริหารจัดการความเสี่ยง
- 92 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
- 101 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

- 108 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 118 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

การกำกับดูแลกิจการ

- 120 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 132 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญ เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
- 146 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญ ด้านการกำกับดูแลกิจการ
- 161 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

รายงานและงบการเงินรวม

- 171 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน
- 172 งบการเงินรวม

เอกสารแนบ*

- 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท
- 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
- 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมาย
- 4 สิทธิประโยชน์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
- 5 นโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ



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



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

Leveraging Fraser's Property's multi-national scale

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



20+
ประเทศ



70+
เมือง



48.6
พันล้าน
สิงคโปร์ดอลลาร์

1 ครอบคลุมสินทรัพย์ทุกประเภทที่ถือหุ้นโดยกลุ่มบริษัท รวมถึงสินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ กิจการร่วมค้า และบริษัทร่วมทุน

สินทรัพย์รวมภายใต้การบริหาร¹
ณ 30 กันยายน 2566

Inspiring experiences, creating places for good.

“สร้างประสบการณ์ เสริมแรงบันดาลใจ พัฒนาให้อยู่ คู่กับคุณ”

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างแรงบันดาลใจผ่านการส่งมอบประสบการณ์และพัฒนาสิ่งหาิรมทรัพย์ที่จะคงอยู่อย่างยั่งยืน เพื่อประโยชน์ต่อภาคธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ด้วยความรับผิดชอบและความเชื่อมั่นที่จะสร้างสรรค์สิ่งที่แตกต่างกัน

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

เราเชื่อว่าการเชื่อมโยงธุรกิจเข้ากับชุมชน พร้อมความสนับสนุนร่วมกันอย่างแข็งแกร่ง จะสามารถสร้างคุณค่าเพื่อส่วนรวมในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน



Residential Properties

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยผ่านการใช้ชีวิตในอุดมคติ ในโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ
ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ครบคลุมทุกระดับราคาของกลุ่มเป้าหมาย



Active Project

78

โครงการ

มูลค่ารวม

115.8

พันล้านบาท



24

โครงการบ้านเดี่ยว



16

โครงการบ้านแฝด



38

โครงการทาวน์โฮม



เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



ซิลมเอจ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

247,000 >
ตารางเมตร

พื้นที่เช่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการพาณิชย์กรรม และรีเทล
ใน 5 อาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงาน



เอฟวายไอ เซ็นเตอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



ปาร์คอนเซ็นเตอร์ ฮิลล์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



สาทรสแควร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

Commercial and Hospitality Properties อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

อสังหาริมทรัพย์แลนด์มาร์คและโครงการรูปแบบมิกซ์ยูสใจกลางกรุงเทพฯ
ผสมผสานแนวคิดเชื่อมองค์ประกอบการใช้ชีวิตด้วยการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ
ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง เสริมสร้างการเติบโตของอัตราการเช่า
และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง
พร้อมแรงบันดาลใจในการเดินทางสู่ความสำเร็จในอนาคต



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

Industrial Properties

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

ส่งมอบโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมด้วยความสามารถแบบครบวงจร
ทั้งการพัฒนาสินทรัพย์ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
และการเสนอขายสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุน



3.5

ล้านตารางเมตร
สินทรัพย์ภายใต้การบริหาร



985

โรงงานและคลังสินค้า
ภายใต้การบริหาร



196k

ตารางเมตร
โครงการ Built-to-Suit
พร้อมสัญญาเช่า
ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา



86%

อัตราเช่าโดยรวมของ
สินทรัพย์ภายใต้การบริหาร

ONE Platform for Sustainable Growth

อสังหาริมทรัพย์ครบวงจร แพลตฟอร์มที่ยั่งยืน



การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน

การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตร
เพื่อผลักดันการเติบโต



ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง

การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำให้แก่ลูกค้า



Real Estate As A Service

การต่อยอดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านนวัตกรรม
และการบริการ



การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลายทางธุรกิจ
เพื่อผลักดันการเติบโตอย่างยั่งยืน



แกรนด์โอ แอ่งวัฒนะ-เมืองทอง, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัท



1 นายชายน้อย เพื่อนโกสุม

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
- ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
- กรรมการตรวจสอบ

2 รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

3 นายปณต สิริวัฒนภักดี

- ประธานกรรมการบริหาร
- กรรมการ
- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

4 นายสิทธีชัย ชัยเกรียงไกร

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



5
นายโชติพัฒน์
พิชานนท์

- กรรมการ
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการผู้มีส่วนลงนาม

6
นายชัชวาลย์
เจียรนนท์

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

7
นางบุญยา
มากเลี้ยง

- กรรมการอิสระ

8
นายชาย
วินิชบุตร

- กรรมการ
- กรรมการผู้มีส่วนลงนาม

9
นายรณพล
ศิริन्छย

- กรรมการ
- กรรมการผู้มีส่วนลงนาม
- กรรมการบริหาร
- กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะผู้บริหาร



1

นายรณพล ศิริรองชัย

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - Country CEO บริษัท เพอร์ซิออส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์ซิออส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)

2

นายสมบูรณ์ วตินัชชวาล

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน บริษัท เพอร์ซิออส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์ซิออส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)

3

นายโสภณ ราชรักษา

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์ซิออส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)

4

นายศุภริตม์ ศิวัะเพ็ชรานาก สิงหรา ณ อยุธยา

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านเทคโนโลยีและดิจิทัล



สามย่านมิตรทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

Thailand's Fully Integrated Real Estate Platform

ยกระดับขีดความสามารถในการบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท
เติบโตอย่างก้าวกระโดด จาก “ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม”
สู่ความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย
ด้วยความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพหลากหลายประเภททั่วทุกภูมิภาค



สถานการณ์เศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2566 ที่ได้รับแรงสนับสนุนหลักจากภาคการท่องเที่ยวและการลงทุนจากต่างประเทศ ในขณะที่ยังต้องเผชิญกับปัญหาด้านเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ส่งผลให้เกิดทั้งโอกาสและความท้าทายต่ออสังหาริมทรัพย์ในหลายด้าน อย่างไรก็ตาม บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท ทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ภายใต้โครงสร้างการดำเนินธุรกิจและการบริหารงานที่มีเอกภาพ (One Platform) สามารถเผชิญกับภาวะทางเศรษฐกิจที่ผันผวนนี้ได้อย่างแข็งแกร่ง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ได้รับประโยชน์จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ของประเทศต่างๆ ตั้งแต่กลางปี 2565 ที่ส่งผลให้กิจกรรมการเดินทางเพื่อการท่องเที่ยวและการทำธุรกิจทั้งภายในประเทศและจากต่างประเทศกลับมาฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราการเช่าอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และโรงแรมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นมาก โดยที่บริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมด้านบุคลากรและระบบการให้บริการที่มีประสิทธิภาพแก่ลูกค้าไว้ล่วงหน้า จึงเป็นที่ยอมรับและพอใจของผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

การลงทุนจากต่างประเทศที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากที่บริษัทผู้ผลิตสินค้าระดับชาติในหลายประเทศต้องการลดการพึ่งพาการผลิตสินค้าตลอดห่วงโซ่การผลิตเพียงจากประเทศจีน เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และปัญหาสงครามทางเทคโนโลยีและการค้าระหว่างประเทศจีนและสหรัฐอเมริกา บริษัทเหล่านั้นจึงปรับกลยุทธ์ทางการค้าโดยการขยายฐานการผลิตไปยังประเทศอื่นๆ โดยเฉพาะในกลุ่มอาเซียน หรือที่เรียกว่า กลยุทธ์ China+1 การขยายฐานการผลิตดังกล่าวเปิดโอกาสให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทย

อินโดนีเซีย และเวียดนามของบริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจให้เข้าโรงงานและคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะคลังสินค้าประเภทที่บริษัทฯ ออกแบบสร้างให้เหมาะสมกับการใช้งานของลูกค้าแต่ละประเภท หรือ “Built-to-Function”

นอกจากนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นบริษัทฯ ยังเร่งพัฒนาโครงการ Township แห่งใหม่บนที่ดินจำนวน 4,645 ไร่ บนถนนบางนา-ตราด กม.32 ของกิจการร่วมค้า TRA Land Development ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50 เพื่อจะรองรับธุรกิจกลุ่ม Logistics บริษัทผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ที่มีความต้องการคลังสินค้าและโรงงาน โดยจะมีศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และที่อยู่อาศัยอยู่ในโครงการด้วย ปัจจุบัน TRA ได้ลงทุนปรับพื้นที่และสร้างโครงสร้างพื้นฐานสำหรับโครงการ Phase ที่ 1 บนพื้นที่ประมาณ 2,200 ไร่ และพร้อมที่จะขายหรือให้เช่าแล้ว โดยคาดว่าโครงการนี้จะเป็นกลไกสำคัญที่จะสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Growth Engine) ให้แก่กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และการคุมเข้มด้านการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ค่อนข้างมาก โดยเฉพาะโครงการบ้านขนาดเล็ก เนื่องจากความสามารถในการหาเงินกู้เพื่อซื้อบ้านของลูกค้าในกลุ่มนี้ลดลง ดังนั้นในปีนี้บริษัทฯ จึงปรับกลยุทธ์การผลิตสินค้า โดยเพิ่มโครงการบ้านเดี่ยวขนาดกลางและขนาดใหญ่มากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มที่มีกำลังซื้อ ซึ่งช่วยรักษาระดับผลประโยชน์ของการลงทุนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยให้ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา และเพื่อเป็นการเพิ่มศักยภาพของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยให้สามารถขยายฐานลูกค้าและเติบโตต่อไปได้ในอนาคต (Growth Engine) ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อสิทธิการเช่าของอาคารโรงแรม Mayfair Marriott ซึ่งมีอายุการใช้งานนานแล้ว และในระหว่างปี 2566 ในการพิจารณาลงทุนปรับปรุงอาคารโรงแรมดังกล่าว บริษัทฯ ได้พิจารณาที่จะพัฒนาให้เป็นโครงการอาคารชุดที่ทันสมัย

แทนโรงแรมเดิมต่อไป โดยคาดว่าโครงการนี้จะเริ่มสร้างรายได้ให้แก่กลุ่มธุรกิจนี้ตั้งแต่ปี 2572 เป็นต้นไป อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจยุติการใช้เป็นอาคารโรงแรมดังกล่าวทำให้อาคารโรงแรม Mayfair Marriott ทำให้ต้องลดมูลค่าอาคารลง 571 ล้านบาทจากมูลค่าตามบัญชีที่บันทึกไว้ ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมูลค่าที่ลดลงนี้จะนำไปใช้คำนวณเป็นส่วนของต้นทุนโครงการอาคารชุดเพื่อพิจารณาผลตอบแทนการลงทุนต่อไป

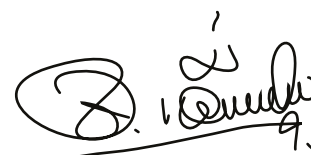
ในด้านการเงิน บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญในการบริหารการเงินร่วมกับการลงทุนเพื่อการขยายธุรกิจ ซึ่งบริษัทฯ ยังคงรักษาสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งได้อย่างต่อเนื่อง ผ่านการลงทุนในสินทรัพย์หลากหลายประเภท เพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ ทั้งนี้ สถาบันจัดอันดับเครดิตชั้นนำ TRIS ยังคงจัดอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ ในระดับ A แสดงให้เห็นถึงศักยภาพและความแข็งแกร่งด้านการเงินของบริษัทฯ แม้ในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ท้าทาย

จากสถานการณ์เศรษฐกิจและการดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้น ในปี 2566 บริษัทฯ สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในระดับที่น่าพอใจ และยังคงได้เริ่มลงทุน 2 โครงการใหญ่คือโครงการพัฒนา Township ที่ถนนบางนา-ตราด กม. 32 และโครงการสร้างอาคารชุดแทนโรงแรม Mayfair Marriott ซึ่งจะเป็น Growth Engine ให้ธุรกิจของบริษัทฯ เติบโตต่อไปในอนาคตได้อย่างมั่นคง

(ล้านบาท)	2566	2565
รายได้	16,809	16,347
กำไรสุทธิ (ก่อนหักการด้อยค่าสินทรัพย์)	2,432	2,465
กำไรสุทธิประจำปี	1,861	2,465
สินทรัพย์	95,871	98,967

ในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนบริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามหลักการ ESG (Environmental, Social, and Governance) โดยได้กำหนดนโยบายให้ทุกกลุ่มธุรกิจดำเนินงานอย่างโปร่งใสเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล และให้ความสำคัญถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยการมุ่งเน้นการใช้นวัตกรรมด้านการประหยัดพลังงาน การใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการมีส่วนร่วมในการรักษาและพัฒนาชุมชน และในปี 2566 นี้ทางบริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในปี 2593 โดยมีเป้าหมายระยะกลาง ให้ลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ลงร้อยละ 42 ภายในปี 2573 ส่วนในด้านกิจกรรมเพื่อสังคมบริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมรับบริจาคโลหิตกว่า 13 ครั้ง รวบรวมโลหิตได้กว่า 5 ล้านซีซี และมีส่วนร่วมในการจัดงาน Sustainability Expo เพื่อแบ่งปันความรู้ด้านความยั่งยืนแก่ประชาชนทั่วไปด้วย การให้ความสำคัญด้านความยั่งยืนอย่างจริงจังต่อเนื่องดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ได้รับการคัดเลือกให้อยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ในระดับ AA ประจำปี 2566 (หรือเดิมใช้ชื่อว่า Thailand Sustainability Investment: THSI) พร้อมทั้งยังได้รับการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการ จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยในระดับ 5 ดาว หรือดีเลิศ ประจำปี 2566 ด้วย

สุดท้ายนี้ผมและคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณพันธมิตรทางธุรกิจ คู่ค้าสถาบันการเงินต่างๆ สื่อมวลชน ตลอดจนผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีตลอดมา และขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกท่านสำหรับการร่วมแรงร่วมใจและความทุ่มเทในการปฏิบัติงานแม้ในสภาวะการณ์ที่ท้าทาย เพื่อสร้างผลประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มด้วยความมุ่งมั่นและการสนับสนุนที่ดีจากทุกฝ่าย เชื่อว่าบริษัทฯ จะสามารถเติบโตต่อไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายชายน้อย เพ็ญโกสุม)

ประธานกรรมการ

สารประธานกรรมการบริหาร



ในปี 2566 ยังคงเป็นปีที่ท้าทายสำหรับประเทศไทย แม้เศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 คลี่คลายลง โดยได้รับแรงสนับสนุนหลักจากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภายในประเทศ อย่างไรก็ดี สภาวะเศรษฐกิจโลกยังคงเผชิญความผันผวนจากปัจจัยต่างๆ ที่ส่งผลกระทบ ทั้งภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย และต้นทุนพลังงานที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ยังคงพร้อมเดินทางตามแผนธุรกิจที่วางไว้ภายใต้สภาพเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน

บริษัทฯ ในฐานะผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย ได้มุ่งยกระดับความสามารถในการบริหารจัดการและสร้างมูลค่าเพิ่มแก่สินทรัพย์ในหลากหลายประเภทแบบครบวงจรไปพร้อมกับการคงความแข็งแกร่งทางการเงินด้วยการบริหารเงินทุนและบริหารค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ การสร้างความเชื่อมั่นของลูกค้าด้วยยุทธศาสตร์ในการขับเคลื่อนองค์กรที่มีลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-centric) รวมไปถึงการสร้างความร่วมมือที่แข็งแกร่งกับผู้คนและชุมชนอันเป็นกุญแจสำคัญทำให้บริษัทฯ ก้าวผ่านภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจอันเกิดจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มาได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เพิ่มความยืดหยุ่นในกระบวนการทำงาน และเสริมทักษะที่พร้อมต่ออนาคตแก่คนในองค์กร อาทิ เพิ่มขีดความสามารถด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถเชื่อมโยงกับโลกที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยมีวิสัยทัศน์องค์กรและค่านิยมหลักร่วมกันเป็นรากฐานที่สำคัญในการดำเนินธุรกิจ อันนำไปสู่การขับเคลื่อนองค์กรให้พร้อมในการรับมือกับความท้าทายทางธุรกิจและพร้อมสำหรับโอกาสในการเติบโตในอนาคตอย่างมั่นคง เพื่อสร้างผลตอบแทนที่เติบโตอย่างแข็งแกร่งและยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความสำคัญเชิงกลยุทธ์กับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ประเทศสิงคโปร์ (บริษัทแม่) ซึ่งให้ความสำคัญและสนับสนุนบริษัทในกลุ่มทั่วโลกในการสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งและสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนให้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ผ่านการดำเนินธุรกิจตามแผนกลยุทธ์ที่ชัดเจน ผสานวัฒนธรรมองค์กรที่แข็งแกร่งและความเชี่ยวชาญของทีมงานจากทั่วทุกภูมิภาคเข้าด้วยกัน ทั้งยังสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนโดยคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance: ESG) โดยกลุ่มบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ร่วมเดินทางผลักดันด้านความยั่งยืนผ่าน 3 แนวคิดหลัก ได้แก่ การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง (Acting Progressively) การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ (Consuming Responsibly) และการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย (Focusing on People) เพื่อมุ่งสู่เป้าหมายที่จะก้าวสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ร่วมกันภายในปี 2593

ในนามของประธานกรรมการบริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณผู้มีส่วนได้เสียทุกท่านที่มอบความเชื่อมั่นและไว้วางใจให้กับบริษัทฯ เสมอมา และขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานทุกคนที่ร่วมมือร่วมใจกันอย่างเต็มที่ ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถรับมือกับความท้าทายต่างๆ เพื่อก้าวไปสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรที่เติบโตอย่างแข็งแกร่งและมั่นคงต่อไป

(นายปณต สิริวัฒนภักดี)

ประธานกรรมการบริหาร

สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



ในปีที่ผ่านมา บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ยังสามารถสร้างผลกำไรและผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นได้ในระดับที่น่าพอใจ ท่ามกลางความท้าทายของเศรษฐกิจไทยและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สะท้อนถึงความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร (Thailand's Fully Integrated Real Estate Platform) ครอบคลุมกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถกระจายความเสี่ยงไปในแต่ละกลุ่มธุรกิจ เพื่อเสริมความยืดหยุ่นในการรับมือกับความผันผวนทางเศรษฐกิจทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้

จากการเดินทางตามแผนธุรกิจอย่างรอบคอบ บริษัทฯ ขยายพอร์ตกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยไปยังโครงการบ้านเดี่ยวระดับ Luxury และระดับ Super Luxury เพื่อมุ่งเน้นไปยังกลุ่มลูกค้าที่ยังมีกำลังซื้อและมีความต้องการที่อยู่อาศัย อีกทั้งมีแผนบุกตลาดคอนโดเพิ่มเติม นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมยังคงเติบโตได้ดีทั้งในประเทศไทย ประเทศเวียดนาม และประเทศอินโดนีเซียจากการขยายฐานการผลิตออกจากประเทศจีนและการขยายการลงทุนในอุตสาหกรรมสมัยใหม่ ในส่วนของผลประกอบการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมปรับตัวดีขึ้นจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ที่คลี่คลาย ส่งผลให้รายได้กลุ่มธุรกิจโรงแรมเติบโตอย่างแข็งแกร่ง ในขณะที่อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่อยู่ในระดับสูงกว่า 90%

นอกจากกลยุทธ์ที่ยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับผู้คนในทุกๆ เรื่องที่เราทำ โดยเราเชื่อว่าการเชื่อมโยงธุรกิจเข้ากับชุมชน พร้อมการสนับสนุนกันอย่างแข็งแกร่ง จะสามารถสร้างคุณค่าเพื่อส่วนรวมในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงกำหนดกลยุทธ์ **3P: "People, Planet, Purpose"** ได้แก่

People: การให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากร ควบคู่กับการสนับสนุนให้ทุกคนในองค์กรมีเส้นทางเติบโตในอาชีพอย่างชัดเจน พร้อมทั้งดูแลด้านสวัสดิการที่เท่าเทียมและสอดคล้องกับการดำเนินชีวิตในปัจจุบัน เพื่อสร้างทีมงานที่เข้มแข็ง พร้อมด้วยความรู้ความสามารถ ซึ่งจะเป็นกำลังสำคัญในการเดินทางทางธุรกิจทั้งในปัจจุบันและการเติบโตในอนาคต สะท้อนค่านิยมขององค์กร

ซึ่งประกอบด้วย ความร่วมแรงร่วมใจ การให้เกียรติ ความก้าวหน้าและความจริงใจ โดยมีเป้าหมายสูงสุดคือการเป็น Employer of Choice ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับ 2 รางวัลจาก HR Asia สื่อสิ่งพิมพ์ชั้นนำด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล ได้แก่ รางวัลบริษัทที่น่าร่วมงานมากที่สุด (Best companies to work for in Asia 2023) และรางวัลบริษัทที่ใส่ใจพนักงานยอดเยี่ยม (Most caring company awards 2023) ประจำปี 2566 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความตั้งใจของบริษัทฯ ในการดูแลพนักงานที่เป็นหัวใจในการขับเคลื่อนธุรกิจ

Planet: การดำเนินธุรกิจโดยยึดมั่นและคำนึงถึงสังคม สิ่งแวดล้อม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance: ESG) และมุ่งสร้างความยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ ในทุกด้าน เพื่อก้าวสู่เป้าหมายการเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในปี 2593

Purpose: ความมุ่งมั่นในการเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่น พร้อมสำหรับอนาคต และสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับธุรกิจ ชุมชน และโลก ภายใต้เจตนารมณ์ (Purpose) **Inspiring Experiences, Creating Places for Good: สร้างประสบการณ์ เสริมแรงบันดาลใจ พัฒนาให้อยู่ คู่กับคุณ** ด้วยการส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ

สุดท้ายนี้ ผมในนามของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า ที่ให้ความเชื่อมั่นและความไว้วางใจต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา รวมถึงขอบคุณพนักงานทุกคนที่ร่วมเดินทางสร้างความแข็งแกร่งของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อก้าวสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีความพร้อมเติบโตอย่างยั่งยืนในอนาคต

(นายสุพลา ศิริสนชัย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2566



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

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยมี รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และมีนายชายน้อย เผื่อนโกสุม และนายชัชวาลย์ เจียรนนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ แต่ละท่านมีคุณวุฒิและคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

ในรอบปีบัญชี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดของการเข้าร่วมประชุมดังนี้

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

การประชุมดังกล่าวมีฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วยตามวาระที่เกี่ยวข้อง และมีวาระที่เป็นการประชุมเฉพาะคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน ตลอดจนรับทราบประเด็นที่พบและความเห็นจากการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน รวมทั้งขอความเห็นทางวิชาชีพในเรื่องต่างๆ ซึ่งทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในรายงานว่าไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ และไม่มีอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีบัญชี 2566 ได้ดังนี้

1) การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของรายงานทางการเงินรายไตรมาส และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งได้รับการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รวมถึงสอบทานประเด็นเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีที่สำคัญ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และผลกระทบในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีดังกล่าว และมีความเห็นว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เหมาะสม และทันต่อเวลา เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน

2) การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป สมเหตุสมผล ไม่มีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ มีความเป็นธรรม และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุม โดยไม่พบรายการใดที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้สอบทานนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งได้มีการแก้ไขบททวนเพื่อให้สอดคล้องกับคู่มือหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยฉบับปัจจุบัน และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทแล้ว

3) การสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

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

4) การสอบทานและการกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินกิจกรรมตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างอิสระและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาให้ความเห็นชอบต่อแผนงานตรวจสอบภายใน

ประจำปี 2566 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินความเสี่ยง และการพิจารณาความสำคัญของแต่ละระบบงาน เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายธุรกิจขององค์กร และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งยังได้พิจารณาความเหมาะสมของอัตรากำลังคนของฝ่ายตรวจสอบภายใน และติดตามความคืบหน้าในการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน

5) การคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และการเสนอคำตอบแทนในการสอบบัญชีประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปีบัญชี 2567 โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ ผลการปฏิบัติงาน และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี และความสมเหตุสมผลของคำตอบแทนในการสอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและคำตอบแทนในการสอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ได้แก่ นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4439 หรือ นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4195 หรือ นางสาววณูช เทพทรงวังจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5371 หรือ นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420 หรือ นางสาวกนกอร ฤทธิปัญญานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10512 เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีบัญชี 2567

6) การรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส และได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งในภาพรวมเป็นรายคณะ และรายบุคคล เป็นประจำทุกปี พร้อมทั้งรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหา และคณะกรรมการบริษัท

โดยสรุปในภาพรวมปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติตามหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพด้วยความรอบคอบครบถ้วน ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และมีความเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน และบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และโปร่งใสตามหลักธรรมาภิบาลกิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายของบริษัทฯ อย่างเป็นธรรม

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(รองศาสตราจารย์ รัตตินันท์ เชื้อบุญชัย)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประจำปี 2566



คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความจำเป็นของการบริหารความเสี่ยง ซึ่งถือเป็นกระบวนการสำคัญที่จะช่วยให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการ ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ ทุกกลุ่ม รวมถึงช่วยให้บริษัทฯ เติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน จึงได้แต่งตั้งให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยปัจจุบันประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน คือ นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ เป็นประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง นายปณต สิริวัฒนภักดี รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย และนายธนพล ศิริธรชัย เป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทฯ และให้รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

ในปีที่ผ่านมา สภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยยังคงได้รับผลกระทบในทางลบจากปัจจัยทั้งภายในและภายนอก ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จึงมุ่งเน้นการบริหารความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกลยุทธ์และแผนธุรกิจ โดยมีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง มีเนื้อหาสาระสำคัญดังนี้

- 1) พิจารณาทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยง** คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาทบทวนปรับปรุงนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เหมาะสมกับสถานะธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล เป็นกรอบแนวทางให้ฝ่ายบริหารนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป
- 2) พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง** คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อช่วยสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการพิจารณาปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดแนวทาง

การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม ดูแลให้ผู้บริหารมีระบบ หรือกระบวนการที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง รวมถึงการแสวงหาโอกาสทางธุรกิจที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงดังกล่าว

- 3) ให้ความเห็นชอบขอบเขตความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้ (Risk Tolerance Limit)** คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาให้ความเห็นชอบขอบเขตความเสี่ยงที่บริษัทฯ ยอมรับได้ พร้อมทั้งกำหนดให้การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ในการรับผิดชอบของฝ่ายบริหาร โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม รวมถึงดูแลให้ฝ่ายบริหารมีระบบหรือกระบวนการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง และติดตามผลการบริหารจัดการความเสี่ยงจากฝ่ายบริหารเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบอย่างสม่ำเสมอ

- 4) ให้ความเห็นและเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยง** คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงชุดย่อย ได้รวบรวมข้อมูลความเสี่ยง (Risk Profile) และจัดทำแผนภูมิความเสี่ยง (Risk Heat Map) เพื่อทำหน้าที่ประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากขนาดของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (Environment) สังคม (Social) การเคารพสิทธิมนุษยชน (Human Rights) การกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Governance) และความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) และกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้นๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง มีการวางแผน กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆ เป็นประจำ และรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหาร

ความเสี่ยงจะให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการ ความเสี่ยงอย่างครอบคลุม เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการ บริหารจัดการความเสี่ยง และรายงานให้คณะกรรมการบริษัท ทราบอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ในอีก 3-5 ปีข้างหน้า ที่มีนัยสำคัญต่อการประกอบธุรกิจและการบรรลุ เป้าหมายของบริษัทฯ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ให้ ข้อเสนอแนะในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ของ ปี 2566 ซึ่งประกอบไปด้วย ความเสี่ยงจากภาวะโลกเดือด - ภัยธรรมชาติ และเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้วในประเทศไทย (Extreme Global Warming (Boiling) - natural disaster and extreme weather events in Thailand) ความเสี่ยงจาก การขาดแคลนน้ำ / ภัยแล้ง (Water shortage / drought) ความเสี่ยงจากสุขภาพของพนักงานแย่ลงภายใต้ความร้อน โดยเฉพาะคนงานก่อสร้าง (Deteriorating employees' health under heat especially construction site workers) และ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Regulatory change owing to climate change)

5) กำหนดให้จัดฝึกอบรมพนักงานเรื่องการบริหารความเสี่ยง

นอกจากการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ให้มีความรู้ด้านการบริหาร ความเสี่ยงแล้วนั้น คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงยังกำหนดให้ บริษัทฯ ต้องจัดฝึกอบรมให้ความรู้เรื่องความเสี่ยงและการบริหาร ความเสี่ยงแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานมีความ เข้าใจและตระหนักรู้ถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยง ที่จะต้องกระทำอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยปีที่ผ่านมา ได้เชิญผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกองค์กรที่มีประสบการณ์ และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับ เข้ามาเป็นวิทยากรให้กับบริษัทฯ นอกจากนี้ ยังได้จัดให้มีการอบรมในรูปแบบออนไลน์ (online) เพื่อให้บุคลากรทุกคนของบริษัทฯ เข้าถึงการอบรมได้สะดวก และทั่วถึง

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงยังคงมุ่งมั่นในการ ทำหน้าที่ติดตามการทำงานบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่นๆ ทุกกลุ่มมั่นใจได้ว่า บริษัทฯ มีกระบวนการบริหาร ความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ สามารถจัดการกับความเสี่ยงที่สำคัญของ บริษัทฯ อย่างได้ผล เพื่อหลีกเลี่ยงการเกิดผลกระทบต่อการดำเนินงานและ ต่อผลประกอบการในระยะยาว



(นายโชติพัฒน์ พิชานนท์)

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประจำปี 2566



ในปี 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ยังคงให้ความสำคัญอย่างต่อเนื่องในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนแบบบูรณาการทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยึดหลักจริยธรรม และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน ภายใต้กรอบการปฏิบัติงานที่เป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน โดยมีคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน คือ นายชายน้อย เผื่อนโกสุม เป็นประธาน รองศาสตราจารย์อิทธิพันธุ์ เชื้อบุญชัย และนายธนพล ศิริธนชัย เป็นกรรมการ และมีเลขานุการบริษัททำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนในทุกมิติ

เริ่มจากการกำหนดนโยบายและการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ให้คำนึงถึงประโยชน์ของสังคมส่วนรวม การรักษาสิ่งแวดล้อมและการรับมือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการประหยัดพลังงานเพื่อลดภาวะโลกร้อน โดยตั้งเป้าหมายให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่เพื่อการพาณิชย์และการอุตสาหกรรมของบริษัทฯ ได้รับการรับรองอาคารเขียว (Green building certification) ทุกโครงการ และเพื่อสร้างให้เกิดความยั่งยืนอย่างบูรณาการตลอดสายห่วงโซ่อุปทานของการผลิต บริษัทฯ ได้สื่อสารนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืนและแนวทางปฏิบัติของบริษัทฯ ให้คู่ค้ารับทราบ พร้อมกับขอความร่วมมือจากคู่ค้าให้ผลิตสินค้าและบริการโดยคำนึงถึงสังคม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและการรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจัง เพื่อความยั่งยืนของธุรกิจร่วมกันในระยะยาว

บริษัทฯ ยังได้กำหนดกรอบและเป้าหมายการดำเนินงานให้ผู้บริหารและพนักงาน ยึดหลักธรรมาภิบาลในการปฏิบัติงานที่ต้องมีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน และหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจที่ต้องคำนึงถึงผลกระทบที่อาจมีต่อผู้มีส่วนได้เสีย

ทุกภาคส่วน รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรและความยั่งยืนของธุรกิจ

ในด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ยื่นหนังสือแสดงเจตจำนงในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเป็นทางการกับหน่วยงาน The Science Based Targets Initiative (SBTi) เมื่อเดือนมิถุนายน 2566 โดยตั้งเป้าหมายที่จะมุ่งสู่การเป็น Net Zero Carbon Corporation ภายในปี 2593 และในการนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดทำ Carbon Footprint ของธุรกิจ โดยใช้ข้อมูลปี 2564 เป็นข้อมูลฐาน (Base line) ในการวางแผนดำเนินการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้ได้ตามระยะเวลาและเป้าหมายที่วางไว้

นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ 29 กันยายน - 8 ตุลาคม 2566 บริษัทฯ ได้ร่วมกับ บมจ. ไทยเบฟเวอเรจ บมจ. ไทยยูเนี่ยน บมจ. ปตท บมจ. โกลบอลเคมีคอล บมจ. SCG รวมทั้งความร่วมมือของหน่วยงานภาครัฐและองค์กรภาคเอกชนต่างๆ ร่วมกันสนับสนุนการจัดงาน Sustainability Expo 2023 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ เพื่อจัดกิจกรรมแสดงผลงานและแบ่งปันความรู้เกี่ยวกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งครอบคลุมมิติด้านการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและการรักษาสิ่งแวดล้อม (Environment) ด้านการพัฒนาธุรกิจที่ให้ความสำคัญต่อสภาพแวดล้อมและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของผู้อยู่อาศัย ชุมชนรอบโครงการและสังคมส่วนรวม (Social) และด้านการกำกับดูแลองค์กรให้ปฏิบัติงานโดยยึดหลักธรรมาภิบาลและความมีจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน (Governance) ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างแรงบันดาลใจ หนุนรงค์ให้ประชาชนและองค์กรธุรกิจต่าง ๆ ได้ตระหนักและให้ความสำคัญเพิ่มขึ้นในการช่วยกันดำเนินการเพื่อลดภาวะโลกร้อนอย่างจริงจัง และเพื่อความยั่งยืนของธุรกิจและสังคมส่วนรวมในระยะยาว

สำหรับการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางที่วางไว้อย่างครบถ้วนจนได้รับรางวัลต่างๆ ที่สะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นตั้งใจดำเนินการเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างเป็นรูปธรรม ประกอบด้วย

1. รางวัลประกาศเกียรติคุณด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนในภูมิภาคอาเซียน (ASEAN Corporate Governance Scorecard: ACGS) ปี 2565 จาก ASEAN Capital Markets Forum (ACMF) และธนาคารพัฒนาเอเชีย (Asian Development Bank: ADB)

2. บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่ระดับ A ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 จากหน่วยงาน Global Real Estate Sustainability Benchmark หรือ “GRESB” ซึ่งเป็นหน่วยงานประเมินมาตรฐานการดำเนินงานของธุรกิจที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล

3. บริษัทฯ ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies: CGR) ประจำปี 2566 ในระดับดีเลิศ “5 ดาว” จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

4. หุ่นของบริษัทฯ ได้รับคัดเลือกให้เป็นหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings (หรือเดิมใช้ชื่อว่า Thailand Sustainability Investment หรือ “THSI”) ในระดับ AA ประจำปี 2566 ซึ่งนับเป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน โดยพิจารณาจากบริษัทที่ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ความรับผิดชอบต่อสังคม และการบริหารงานตามหลักธรรมาภิบาล หรือ “ESG”

5. บริษัทฯ ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ที่ระดับ 100 คะแนนเต็ม เป็นปีที่ 4 โดยสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย

นอกเหนือจากการกำกับดูแลและสนับสนุนให้บริษัทดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้นแล้วในระหว่างปี 2566 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนยังทำหน้าที่พิจารณาทบทวนและเสนอแนะเรื่องต่างๆ ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา ประกอบด้วย

1. ทบทวนและเสนอแนะแนวทางปรับปรุงนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของบริษัทฯ และการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

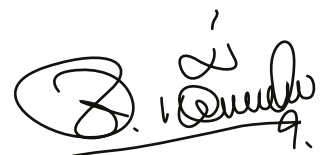
2. ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

3. ทบทวนนโยบายและระเบียบปฏิบัติงานที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติของแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย ภายใต้การสนับสนุนของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ที่กำหนดสำหรับภาคเอกชนในการต่อต้านคอร์รัปชัน

4. สนับสนุนให้บริษัทจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยไม่มีผู้บริหาร หรือกรรมการที่เป็นผู้บริหารร่วมด้วย เพื่อแลกเปลี่ยนความคิดเห็นและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริหารงานของฝ่ายจัดการได้อย่างเป็นอิสระ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาศักยภาพขององค์กร

5. สนับสนุนให้บริษัทจัดอบรมเรื่องจริยธรรมและจรรยาบรรณทางธุรกิจ การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและรักษาสิ่งแวดล้อมสำหรับพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างให้เกิดความตระหนักรู้และความมุ่งมั่นในการร่วมมือกับบริษัทอย่างจริงจังเพื่อลดภาวะโลกร้อนและการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนมีความเห็นว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแผนงานที่วางไว้อย่างครบถ้วนในทุกมิติและในปี 2566 บริษัทฯ ยังริเริ่มโครงการต่างๆ ที่จะมุ่งไปสู่การเป็น Net Zero Carbon Corporation ภายในปี 2593 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความตระหนักในความจำเป็นในการที่บริษัทควรมีส่วนร่วมสนับสนุนการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจกของประเทศตามทีนโยบายและข้อตกลงของรัฐบาลตามอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (United Nations Framework Convention on Climate Change: UNFCCC)



(นายชายน้อย เฝื่อนโกสุม)

ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ
และการพัฒนาอย่างยั่งยืน

รายงานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

ประจำปี 2566



คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ทำหน้าที่พิจารณากลับกรองเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 คน ได้แก่ นายชายน้อย เผื่อนโกสุม (กรรมการอิสระ) ทำหน้าที่ประธานคณะกรรมการ โดยมี นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ (กรรมการอิสระ) และ นายปณต สิริวัฒนภักดี เป็นกรรมการ

ในรอบปี 2566 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอย่างรอบคอบ โดยได้พิจารณาวาระสำคัญต่างๆ สรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะเสนอแต่งตั้งเป็นกรรมการแทนกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระ และโดยที่ไม่มีผู้ถือหุ้นท่านใดเสนอชื่อบุคคลให้บริษัทฯ พิจารณาเป็นกรรมการเพิ่มเติม คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา จึงได้พิจารณาเสนอชื่อกรรมการท่านเดิม ได้แก่ นายชายน้อย เผื่อนโกสุม* รองศาสตราจารย์อิทธิพันธุ์ เชื้อบุญชัย นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ต่ออีกวาระหนึ่ง เนื่องจากทุกท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ มีประสบการณ์ที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายและกฎระเบียบเกี่ยวข้อง

*หมายเหตุ นายชายน้อย เผื่อนโกสุม มิได้พิจารณาในวาระนี้

2. พิจารณาค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2566 เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ และความเหมาะสมของค่าตอบแทนต่อการปฏิบัติงานและความรับผิดชอบของกรรมการ รวมทั้งเทียบกับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนอื่นๆ ที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดใกล้เคียงกัน และเสนอวงเงินค่าตอบแทนกรรมการและอัตราผลตอบแทนกรรมการในระดับเดียวกับปี 2565

3. พิจารณาทบทวนปรับปรุงแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท ทั้งแบบรายคณะและรายบุคคล รวมถึงแบบประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยให้มีความครบถ้วน ทันสมัยสอดคล้องกับเกณฑ์การประเมิน ASEAN Corporate Governance Scorecard หลัก CG Code ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. พิจารณาประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารประจำปี 2566 โดยพิจารณาถึงเป้าหมายธุรกิจและดัชนีชี้วัดการปฏิบัติงานในทุกมิติที่กำหนดไว้ และพิจารณาแนวทางการพัฒนาผู้บริหารระดับสูงเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสมและแผนการเตรียมผู้สืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ

5. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาประจำปี

ทั้งนี้ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบตามหลักการการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กระบวนการสรรหาบุคคลและกำหนดค่าตอบแทน มีความโปร่งใส สร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

(นายชายน้อย เผื่อนโกสุม)

ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน



โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำการให้บริการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าอย่างจดจำแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน พร้อมขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

มุ่งเน้นการพัฒนาและบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบครบวงจร ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรม และการพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้วยการสร้างมูลค่าผ่านนวัตกรรมและเทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันและการเติบโตขององค์กรในระยะยาว ภายใต้ปรัชญาการดำเนินงานที่คำนึงถึงการสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่า และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญเสมอ

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

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

กลยุทธ์

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย วางเป้าหมายเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อมุ่งไปสู่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ภายใต้กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้



การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน

การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตรทางธุรกิจ เพื่อผลักดันการเติบโตในธุรกิจ



ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง

การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำสู่ลูกค้าของเรา



Real Estate As A Service

การต่อยอดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านนวัตกรรมและการบริการ



การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

ค่านิยมองค์กร



เราพร้อมแรงร่วมใจ



เราให้เกียรติกันและกัน



เราก้าวไปข้างหน้า



เราจริงใจ

การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในช่วงรอบระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ ดังนี้

ปี 2564

• พฤศจิกายน 2563

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“UVRM”) ซึ่งประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของ UVRM จากบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) โดยมีมูลค่ารายการรวมทั้งสิ้น 32,000,000 บาท การลงทุนในครั้งนี้เป็นไปตามกลยุทธ์การเติบโตของบริษัทฯ ในการลงทุนและพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

• มีนาคม 2564

บริษัทฯ ประกาศการจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 8 แห่งเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนามและการขยายธุรกิจในอนาคตของกลุ่มบริษัทในต่างประเทศ โดยมีบริษัท Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd. เป็นศูนย์กลางการลงทุนของบริษัทฯ ในประเทศเวียดนาม ร่วมกับบริษัทอื่นๆ ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับแผนการลงทุนของกลุ่ม ประกอบไปด้วย บริษัท New Motion Pte. Ltd. บริษัท Alps Ventura Pte. Ltd. บริษัท Grand Trail Holdings Pte. Ltd. บริษัท Amigos An Phu Holding Pte. Ltd. บริษัท Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd. บริษัท Grand Trail Investment Pte. Ltd. และบริษัท New Motion Industrial Co., Ltd. ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าทำธุรกรรมซื้อที่ดินในเมืองบินห์ดื่อง (Binh Duong) เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ สำหรับการดำเนินธุรกิจด้านนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าในประเทศเวียดนาม มูลค่าธุรกรรมรวมทั้งสิ้น 47.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 1,435.2 ล้านบาท (อ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนธนาคารแห่งประเทศไทย วันที่ 3 มีนาคม 2564 ซึ่งเป็นวันที่ธุรกรรมเสร็จสิ้น)

คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (“GOLD MF”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ยื่นข้อเสนอซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่เหลือนอยู่ในโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารระหว่าง GOLD MF กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (“GOLD PF”) ซึ่งมีสิทธิการเช่าโครงการดังกล่าวเหลือนอยู่ทั้งสิ้นประมาณ 46 ปี รวมถึงทรัพย์สินเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการ และสิทธิประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุน GOLD PF มีอยู่ในโครงการ ด้วยราคาเสนอซื้อเท่ากับ 1,743 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสร้างความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของโครงการในอนาคต โดยการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวขึ้นอยู่กับพิจารณาของกองทุน GOLD PF ซึ่งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการได้รับความยินยอม การผ่อนผัน หรือการอนุญาตจากบุคคลภายนอกหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ต่อไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินด์สเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับโอนหุ้นสามัญในบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49 ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อรวมกับบริษัทย่อยดังกล่าวใน บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เพิ่มขึ้นจากสัดส่วนร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100

• เมษายน 2564

ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 5,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมดใน บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด รวมถึงรับโอนสิทธิในการได้รับเงินตามตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดย บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 457,344,170 บาท ซึ่งคิดเป็นมูลค่าการเข้าทำธุรกรรมรวมทั้งสิ้น 1,090,000,000 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนโครงการสิลมเซ็นเตอร์ สำหรับประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนสิลมและถนนพระราม 4

ปี 2565

• พฤศจิกายน 2564

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

• ธันวาคม 2564

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

• เมษายน 2565

บริษัทฯ ประกาศจัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ภายใต้ชื่อ Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd. ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย

• พฤษภาคม 2565

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

• มิถุนายน 2565

บริษัทฯ ได้อนุมัติให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมในบริษัทในประเทศอินโดนีเซียจากบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมและบริษัท PT Surya Internusa Timur (“SIT”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้า ทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SLP เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25 เป็นร้อยละ 75 และมีสัดส่วนการถือหุ้นใน SIT เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 33.3 เป็นร้อยละ 100 ส่งผลให้ SLP และ SIT มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

ปี 2566

• พฤษภาคม 2566

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท ถืออยู่ในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด (“FP TECH”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่ FPHT คิดเป็นมูลค่ารายการทั้งสิ้น 460,000,000 บาท ทั้งนี้ FP TECH เป็นบริษัทย่อยฯ เพื่อเข้าลงทุนในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ร่วมกับกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ผ่านการถือหุ้นในบริษัท เอสทีจี จิตติ (ประเทศไทย) จำกัด (“STT GDC”) ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทร่วม (กิจการร่วมค้า) ของบริษัทฯ ดังนั้น จึงส่งผลให้ FP TECH และ STT GDC สิ้นสภาพจากการเป็นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ ตามลำดับ

รายละเอียดการใช้เงินจากการเสนอขายตราสารหนี้

ในปีบัญชี 2566 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้จำนวน 5 ชุด คือ ครั้งที่ 3/2565 ครั้งที่ 4/2565 ครั้งที่ 1/2566 ครั้งที่ 2/2566 และ ครั้งที่ 3/2566 รวมมูลค่าทั้งสิ้น 9,930.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การใช้เงินดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	ระยะเวลา ที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด
3/2565	3 พฤศจิกายน 2565	670.0	1 ปี (นับจากวันออกหุ้นกู้)	เพื่อชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ลงทุนพัฒนาโครงการ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียน
4/2565	4 พฤศจิกายน 2565	1,660.0	1 ปี (นับจากวันออกหุ้นกู้)	เพื่อชำระคืนหนี้สถาบันการเงิน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ลงทุนพัฒนาโครงการ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียน
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	4,000.0	1 ปี (นับจากวันออกหุ้นกู้)	เพื่อชำระคืนหนี้ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียน
2/2566	7 กรกฎาคม 2566	1,400.0	1 ปี (นับจากวันออกหุ้นกู้)	เพื่อชำระคืนหนี้ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท
3/2566	28 กันยายน 2566	2,200.0	1 ปี (นับจากวันออกหุ้นกู้)	เพื่อชำระคืนหนี้ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท

ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

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

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

ในการนี้ “หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย” หมายถึง หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้แล้ว ทั้งนี้ ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า

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

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

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

โครงการที่อยู่อาศัย ของบริษัทฯ

12
จังหวัด

78
โครงการ

เชียงราย

ทาวน์โฮม 2 โครงการ

เชียงใหม่

ทาวน์โฮม 2 โครงการ

พระนครศรีอยุธยา

ทาวน์โฮม 1 โครงการ

กรุงเทพมหานครและปริมณฑล*

บ้านเดี่ยว 24 โครงการ

บ้านแฝด 11 โครงการ

ทาวน์โฮม 30 โครงการ

อุดรธานี

บ้านแฝด 1 โครงการ

ขอนแก่น

ทาวน์โฮม 1 โครงการ

นครราชสีมา

บ้านแฝด 2 โครงการ

ฉะเชิงเทรา

บ้านแฝด 1 โครงการ

ชลบุรี

บ้านแฝด 1 โครงการ

ทาวน์โฮม 2 โครงการ

บ้านเดี่ยว

บ้านแฝด

ทาวน์โฮม

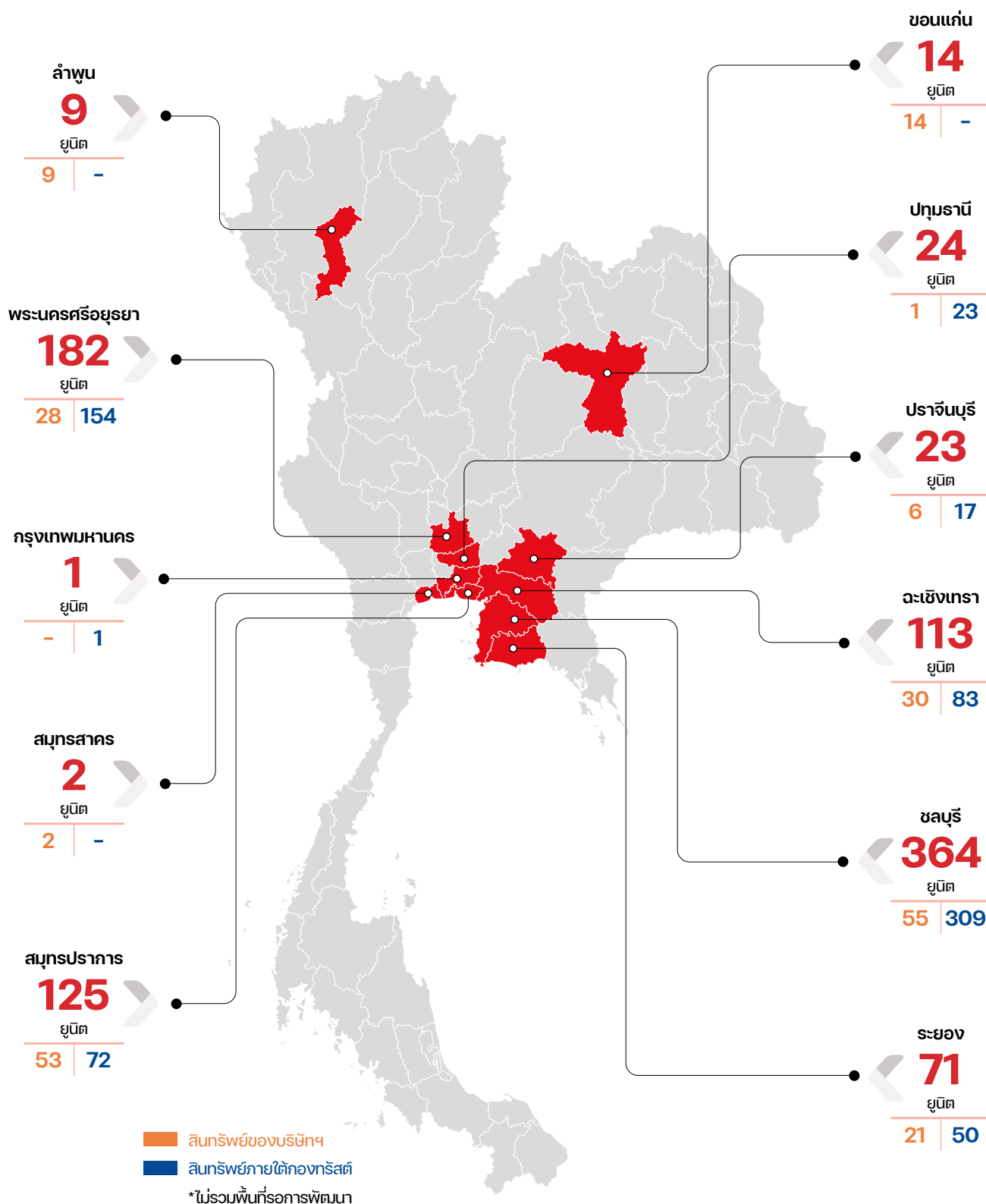
*ปริมณฑล ได้แก่ สมุทรสาคร นครปฐม และปทุมธานี

11
จังหวัด

47
ท่าเล

3.32
ล้าน ตร.ม.

โรงงานและคลังสินค้า ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ



150K

ตร.ม. ในประเทศ
อินโดนีเซีย

40K

ตร.ม. ในประเทศ
เวียดนาม

โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ในประเทศอินโดนีเซีย และเวียดนาม



1 ยูนิต

BANJARMASIN (under SIT)



1 ยูนิต

MAKASSAR (under SIT)



45 ยูนิต

KARAWANG (under SLP)

Indonesia

Industrial Property Business

Vietnam

Industrial Property Business



10 ยูนิต

Binh Duong Industrial Park



โรงงาน



คลังสินค้า

โครงการอาคารพาณิชย์กรรม ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ

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



247,000 m²

Office & Retail NLA



~ 1,100

Room Keys



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ภาพรวมของธุรกิจ

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

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ “FPT” และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” โดยบริษัทฯ จะเป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ โดยเป็นเจ้าของ ผู้พัฒนา และผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ประกอบด้วย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรมที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศต่างๆ ได้แก่ สิงคโปร์ ออสเตรเลีย ยุโรป จีน และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ภายใต้ทิศทางเชิงกลยุทธ์ของกลุ่ม ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ ภายหลังการทำคำเสนอซื้อกิจการ บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่อาคารมิตรทาวน์ออฟฟิศ ทาวเวอร์ พร้อมประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กรควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ ถือเป็นก้าวสำคัญขององค์กรในการก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับประเทศ ปัจจุบันการทำงานในทุกภาคส่วนได้หลอมรวมเข้าด้วยกันภายใต้กลยุทธ์ One Platform รวมถึงการหลอมรวมวัฒนธรรมองค์กรให้สอดคล้องกับเจตจำนงของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ผลงานแรงบันดาลใจภายใต้แนวคิด “Inspiring Experiences, Creating Places for Good” เพื่อกำหนดทิศทางและกระบวนการทำงานอย่างยั่งยืน มีความยืดหยุ่น พร้อมสร้างความแข็งแกร่งในการขับเคลื่อนธุรกิจด้วย Business Transformation ปรับรูปแบบการทำงานเพื่อตอบสนองพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป

ทิศทางเชิงกลยุทธ์นับจากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการเสริมความแข็งแกร่งเพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผลิตความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภทด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของโครงสร้างรายได้เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต เพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

โดยภาพรวมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยสายธุรกิจ 3 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

1. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
2. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม
3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

2. โครงสร้างรายได้

ในรอบผลการดำเนินงานปี 2566 (ตุลาคม 2565 - กันยายน 2566) งบการเงินรวมของบริษัทฯ ครอบคลุมรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและการบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	2564		2565		2566	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	11,426,709	72.68	11,420,442	69.86	11,003,711	65.46
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,191,931	13.94	2,391,918	14.63	2,799,007	16.65
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	162,649	1.03	329,162	2.01	566,902	3.37
รายได้ค่าบริการจัดการ	716,356	4.56	711,744	4.35	714,652	4.25
รายได้จากการลงทุน	74,089	0.47	60,097	0.37	80,998	0.48
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	381,080	2.33	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	20,330	0.13	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	482,291	2.87
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	860,552	5.47	869,117	5.32	1,028,776	6.12
รายได้อื่น	268,400	1.71	183,056	1.12	133,137	0.79
รวมรายได้	15,721,016	100.00	16,346,616	100.00	16,809,474	100.00

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจแบ่งตามสายงาน

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีแบรนด์ต่างๆ ดังนี้

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

โครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 78 โครงการ โดยมีรายละเอียดแบ่งตามแบรนด์และประเภทที่อยู่อาศัย ดังนี้

แบรนด์	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		ยอดโอน		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โกสเด้น ทาวน์	35	12,508	40,328	7,200	22,692	7,053	22,219	5,308	17,636
โกสเด้น ซิตี้	2	286	1,504	257	1,348	252	1,319	29	156
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	37	12,794	41,832	7,457	24,040	7,305	23,538	5,337	17,792
โกสเด้น นิโอ	11	2,893	15,854	1,583	7,749	1,546	7,584	1,310	8,105
นิโอ โฮม	5	755	4,195	252	1,354	237	1,284	503	2,841
ยอดรวม โครงการบ้านแฝด	16	3,648	20,049	1,835	9,103	1,783	8,868	1,813	10,946
เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์	1	79	3,503	49	3,053	49	3,053	30	450
เดอะ แกรนด์ & อัลฟิโน่	4	309	9,506	164	5,172	163	5,127	145	4,334
แกรนด์โอ	12	2,282	27,771	875	10,189	847	9,863	1,407	17,581
เพรสทิจ	4	873	7,234	178	1,356	173	1,305	695	5,878
โกสเด้น วิลเลจ	1	99	484	77	373	74	360	22	111
โกสเด้น เพรสทิจ	1	152	1,336	152	1,336	152	1,336	-	-
อื่นๆ	2	302	4,126	300	4,057	300	4,057	2	69
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยว	25	4,096	53,959	1,795	25,536	1,758	25,101	2,301	28,423
ยอดรวมทั้งหมด	78	20,538	115,841	11,087	58,679	10,846	57,507	9,451	57,162

แผนการดำเนินงานโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปี 2566

ในปี 2566 บริษัทฯ ดำเนินการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 13,879 ล้านบาท โดยแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

โครงการทาวน์โฮม	จำนวน	2	โครงการ
โครงการบ้านแฝด	จำนวน	1	โครงการ
โครงการบ้านเดี่ยว	จำนวน	5	โครงการ

โดยแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังนี้



1. เพรสทิจ 2 พระราม 2

วันเปิดโครงการ	:	18-19 กุมภาพันธ์ 2566
ประเภทที่อยู่อาศัย	:	บ้านแฝด-บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	223 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	1,938 ล้านบาท



2. แกรนด์โอ พิวเจอร์-รังสิต

วันเปิดโครงการ	:	25-26 กุมภาพันธ์ 2566
ประเภทที่อยู่อาศัย	:	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย	:	258 หน่วย
มูลค่าโครงการ	:	2,832 ล้านบาท



3. นีโอโฮม บางแค

วันเปิดโครงการ : 25-26 กุมภาพันธ์ 2566
ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านแฝด 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 40 หน่วย
มูลค่าโครงการ : 389 ล้านบาท



4. โกลเด็น ทาวน์ ๒ สาทร

วันเปิดโครงการ : 11-12 มีนาคม 2566
ประเภทที่อยู่อาศัย : ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 90 หน่วย
มูลค่าโครงการ : 494 ล้านบาท



5. เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์

วันเปิดโครงการ : 11-12 มีนาคม 2566
ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 79 หน่วย
มูลค่าโครงการ : 3,467 ล้านบาท



6. อัลฟีน่า พระราม 2

วันเปิดโครงการ : 3-4 มิถุนายน 2566
ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 72 หน่วย
มูลค่าโครงการ : 2,022 ล้านบาท



7. โกลเด็น ทาวน์ เลขทร-นวมินทร์

วันเปิดโครงการ : 19-20 สิงหาคม 2566
ประเภทที่อยู่อาศัย : ทาวน์โฮม 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 124 หน่วย
มูลค่าโครงการ : 514 ล้านบาท



8. แกรนด์โอ แจ่งวัฒนะ-เมืองทองฯ

วันเปิดโครงการ : 5-6 สิงหาคม 2566
ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
จำนวนหน่วย : 140 หน่วย
มูลค่าโครงการ : 2,223 ล้านบาท

การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ปี 2566 ทางบริษัทฯ ได้พัฒนาระบบบริหารงานขาย โดยได้เปิดตัวแอปพลิเคชันใหม่ CMS (Customer Management System) ซึ่งประกอบด้วยฟีเจอร์หลักเกี่ยวกับการบริหารฐานข้อมูลลูกค้าและการติดตามลูกค้า ซึ่งจะช่วยให้ฝ่ายขายสามารถเข้าใจลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น รวมถึงสามารถติดตามลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

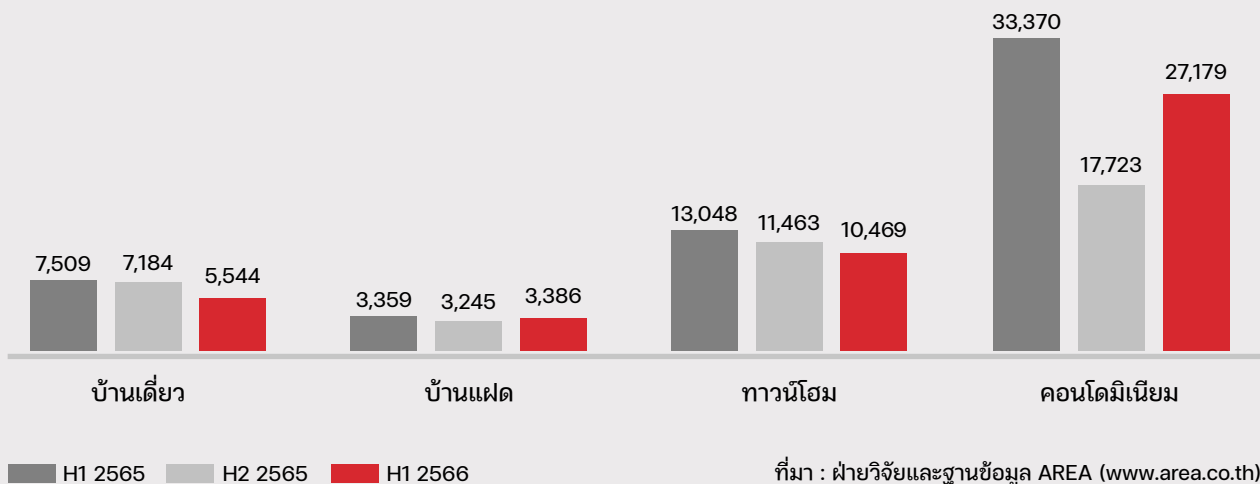
สภาวะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เมื่อพิจารณาจากตัวเลขจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ลดลงจากเดิม 10,708 หน่วย เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นร้อยละ 19 โดยมีรายละเอียดแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังนี้

ยอดขายในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566

- บ้านเดี่ยว: 5,544 หน่วย ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด: 3,386 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวในปีก่อนหน้า
- ทาวน์โฮม: 10,469 หน่วย ลดลงร้อยละ 20 เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวในปีก่อนหน้า
- คอนโดมิเนียม: 27,179 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19 เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวในปีก่อนหน้า

โดยสถิติจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้รายสัปดาห์ ในช่วงปี 2565 ถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

กราฟเปรียบเทียบยูนิตขายที่อยู่อาศัย รายครึ่งปี 2565 - 2566



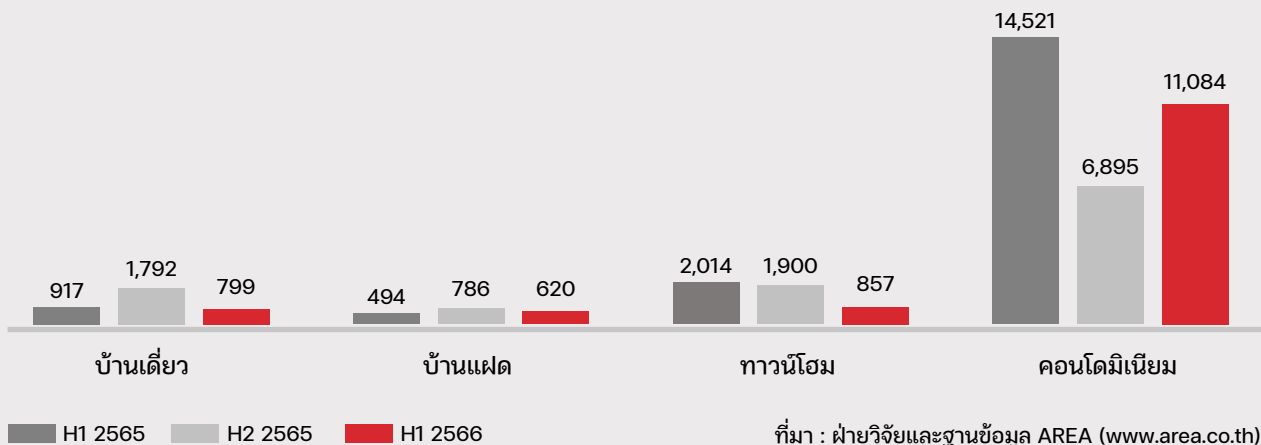
หากพิจารณาการเติบโตของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จะพบว่า ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จำนวนทั้งสิ้น 13,360 หน่วย ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังนี้

หน่วยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566

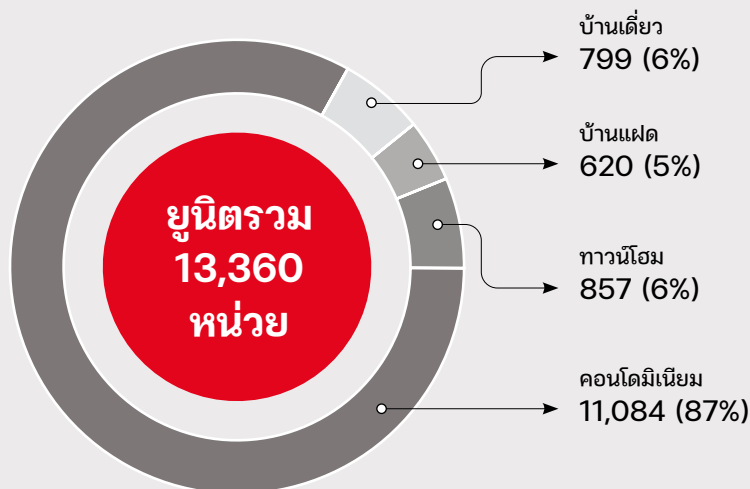
- บ้านเดี่ยว: 799 หน่วย ลดลงร้อยละ 13 เมื่อเทียบช่วงเวลาดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด: 620 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 เมื่อเทียบช่วงเวลาดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์โฮม: 857 หน่วย ลดลงร้อยละ 57 เมื่อเทียบช่วงเวลาดียวกันในปีก่อนหน้า
- คอนโดมิเนียม: 11,084 หน่วย ลดลงร้อยละ 24 เมื่อเทียบช่วงเวลาดียวกันในปีก่อนหน้า

โดยสถิติจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รายหกเดือน ในช่วงปี 2565 ถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

กราฟเปรียบเทียบที่อยู่อาศัย เปิดตัวใหม่ รายครึ่งปี 2565 - 2566



หากเทียบสัดส่วนยูนิตที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 จะเห็นได้ว่าสัดส่วนการเปิดขายคอนโดมิเนียมครองอันดับสูงสุดในตลาด รองลงมาคือทาวน์โฮม ซึ่งมีจำนวนยูนิตใกล้เคียงกับบ้านเดี่ยว ตามลำดับ



กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีการแข่งขันสูงจากการที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดเป็นจำนวนมาก ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบันที่ใช้เหตุผลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการแข่งขันไว้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

• กลยุทธ์ด้านแบบบ้านหรือสินค้า

เนื่องจากพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคและเทรนด์ของสินค้ามีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา บริษัทฯ จึงพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปและสอดคล้องกับฐานลูกค้าในแต่ละเวลานั้นๆ โดยขยายสินค้าให้มีความหลากหลายมากขึ้น มีตัวเลือกไว้เป็นทางเลือกให้ลูกค้า อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง โดยการออกแบบยังคงคำนึงถึงการสร้างประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยให้สูงที่สุดจากพื้นที่ที่มีอยู่ รวมถึงการเพิ่มนวัตกรรมใหม่ๆ ให้กับสินค้า อีกทั้งยังพัฒนารูปแบบสินค้าประเภททาวน์โฮมให้ทันสมัยมากขึ้น และประเภทบ้านแฝดให้มีฟังก์ชันบ้านที่เทียบเท่าหรือดีกว่าบ้านเดี่ยวของคู่แข่งในย่านนั้นๆ โดยมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นในราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมายภายใต้แนวคิด **“Beyond Asset Class ให้เหนือความคาดหวัง”** เรามุ่งเน้นการส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพ ตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง การพัฒนาชุมชน ตลอดจนการดูแลลูกค้า ส่งผลให้เราเป็นหนึ่งในผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้า โดยทางเราได้นำเสนอผลิตภัณฑ์ครอบคลุมพื้นที่ในหลากหลายภูมิภาค

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการเพิ่มสัดส่วนสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวมากขึ้น โดยพัฒนาแบบบ้านรุ่นใหม่ให้ตอบโจทย์ลูกค้าที่กำลังซื้อสูง เช่น

แบบบ้านรุ่น European Classic : บ้านเดี่ยวดีไซน์ใหม่ ที่ผสมผสานความทันสมัยกับความคลาสสิก แตกต่างไม่เหมือนใคร พร้อมฟังก์ชันเพื่อการอยู่อาศัยที่ครบครัน ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ของทุกครอบครัว การออกแบบที่เพิ่มพื้นที่ความสุขที่จัดสรรฟังก์ชันได้เหมาะสมลงตัว ห้องนอนพร้อมห้องน้ำในตัวทุกห้อง Family Area ขนาดใหญ่ พิเศษด้วยห้องซักรีดและห้องเอนกประสงค์ชั้นล่างที่สามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องออกกำลังกายได้ มาพร้อมกับสระว่ายน้ำส่วนตัว ครบทุกการใช้งานของคนในครอบครัว และต่อ ยอดความสำเร็จด้วยแบบบ้าน European classic ดีไซน์ใหม่ ภายใต้แบรนด์ อัลฟินา และเดอะ แกรนด์ คฤหาสน์ทรูบนที่ดิน 100 ตารางวา โดดเด่นกับสไตล์ที่อยู่เหนือกาลเวลา มาพร้อมกับพื้นที่ใช้สอยกว่า 500 ตารางเมตร รองรับครอบครัวขนาดใหญ่ กับฟังก์ชันที่มากถึง 6 ห้องนอน ตกแต่งด้วยฟังก์ชันพิเศษ Sunken Seat มุมพักผ่อนให้คุณชื่นชมความสวยงามของสระว่ายน้ำในตัวบ้าน

• กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ โดยทุกทำเลที่บริษัทฯ เลือกจะต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ ตั้งไว้และต้องตอบโจทย์ความต้องการที่แตกต่างกันของลูกค้าในแต่ละระดับ โดยหลักเกณฑ์ที่สำคัญในการเลือกทำเลที่ตั้ง มีดังนี้

1) **Accessibility** ทำเลที่เข้าถึงได้ง่าย สะดวกต่อการเดินทาง

2) **Community** ทำเลในเมืองหรือใกล้แหล่งชุมชน และมีที่ดินทุนที่ดินสูง แต่มีความต้องการซื้อสูงด้วยเช่นเดียวกัน

3) **Near Facility** ทำเลใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ตลาด และห้างสรรพสินค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับทำเลตามแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนและแผนการขยายเครือข่ายคมนาคมในอนาคต เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน เนื่องจากราคาที่ดินมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น บริษัทฯ จึงมีการวางแผนการเลือกซื้อที่ดินที่เหมาะสมเพื่อใช้รองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

4) **Visibility** มองเห็นได้ง่าย เมื่อพัฒนาโครงการแล้วมีความโดดเด่นสะดุดตา

โดยในปี 2566 ทางบริษัทฯ เน้นการเลือกที่ดินขนาดใหญ่และพร้อมพัฒนาสำหรับสินค้าทาวน์โฮม และเร่งพัฒนาที่ดินศักยภาพเพื่อเสริมสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยว ในส่วนของตลาดต่างจังหวัดจะเลือกที่ดินในจังหวัดเดิมที่มีการตอบรับดีและทำการขยายตลาด โดยเน้นเมืองอุตสาหกรรมที่เป็นศูนย์กลางในแต่ละภูมิภาค

• กลยุทธ์ด้านราคา

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

• กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้โดยสะดวก ซึ่งครอบคลุมสื่อต่างๆ ดังนี้

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

โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับรูปแบบในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่มีเอกลักษณ์ ทันสมัย น่าติดตาม และง่ายต่อการเข้าถึง

• กลยุทธ์ด้านการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ ทำการบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตนเอง โดยแบ่งงานออกเป็นบางส่วนๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น และว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าว โดยทางบริษัทฯ ควบคุมการก่อสร้างโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ซึ่งทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังจัดตั้งฝ่ายพัฒนาคุณภาพสินค้า (Quality Development) เพื่อพัฒนาวิธีการก่อสร้าง และหาวัตกรรมใหม่ๆ ในการก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพที่ดียิ่งขึ้นด้วยระดับต้นทุนที่เหมาะสม

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ที่ดิน

ที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะเลือกทั้งที่ดินในทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจนเพื่อทดแทนสินค้าในโครงการเดิมที่กำลังจะหมดไป รวมถึงที่ดินในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน

จากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นผลให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พยายามจัดหาที่ดินในทำเลที่เหมาะสมกับราคาเพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต แม้ที่ดินจะไม่อยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าหรือทางด่วน แต่ยังสามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีนโยบายในการซื้อที่ดินผืนใหญ่ เพื่อพัฒนาหลายโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคาสินค้าในทำเลเดียวกัน โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิด รูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

การจัดซื้อที่ดินของทางบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 แนวทาง คือ

- 1) จากที่ดินที่นายหน้าขายที่ดินนำมาเสนอ หรือบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดทำเลเพื่อให้รายหน้าดำเนินการสรรหา
- 2) ติดต่อยื่นที่ดินโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน โดยทีมงานของบริษัทฯ

3) ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการซื้อที่ดินในสื่อต่างๆ อาทิ สื่อสิ่งพิมพ์ และอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

วัสดุก่อสร้าง

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

การพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการขายและพัฒนาโครงการ โดยฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำงานร่วมกันในการสำรวจตลาด การออกแบบ การตั้งราคา หลังจากบริษัทฯ ได้ทำการซื้อที่ดินแล้ว จะดำเนินการออกแบบด้านสถาปัตยกรรม ทั้งออกแบบเองและว่าจ้างบริษัทออกแบบ ในการออกแบบรูปแบบของโครงการ การออกแบบตัวบ้าน และการออกแบบภายในบ้าน จากนั้นจะว่าจ้างผู้รับเหมาเพื่อวางแผน/ดำเนินการก่อสร้างบ้าน และการตรวจสอบคุณภาพโดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

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

- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุกๆ โครงการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลังและระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป

สำหรับโครงการที่ต้องจัดทำผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้วางจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตและขอความเห็นชอบ

ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนันโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างโครงการ และดำเนินมาตรการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มียอดบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนใน 64 โครงการ จำนวนรวม 314 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 1,543 ล้านบาท

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภท อาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

โครงการสีลมเอจ (Silom Edge)

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

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

- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** ศูนย์การค้าสีลมเอจ (Silom Edge) สูง 7 ชั้น เริ่มตั้งแต่ชั้น B1-4 และ Rooftop ชั้น 9 มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 8,464 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด “Life around the clock START HERE - สตาร์ทชีวิตสีลมที่สีลมเอจ” รองรับไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างด้วยร้านค้าที่คัดสรรมาแล้วเป็นอย่างดี เน้นการสร้างประสบการณ์ให้ครบทุกมิติ ประกอบไปด้วย โซนร้านอาหารและบริการที่เปิดให้บริการ 24 ชม. โซนแฟชั่นบาซาร์ โซนความงามแบบครบวงจร โซนคลินิกเพื่อสุขภาพ โซนตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ และโซนแองโวกที่ชั้น 9 เปิดให้บริการถึงเที่ยงคืน รองรับที่นั่งทั้งภายใน (Indoor) และภายนอก (Outdoor) สามารถชมวิวนานุมพินีและกรุงเทพมหานครได้แบบพาโนรามา



โครงการสีลมเอจ

โครงการสามย่านมิตรทาวน์

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

- **พื้นที่สำนักงาน:** มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (MitrTown Office Tower) เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 31 ชั้น มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 47,000 ตารางเมตร พร้อมระบบ Turnstile แบบ Face scan เพื่ออำนวยความสะดวก เพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยและลดการสัมผัส (Touchless) พร้อมประหยัดพลังงานด้วยหลอดไฟ LED ทั้งอาคาร ระบบปรับอากาศสามารถปรับอุณหภูมิในพื้นที่ย่อยได้ (ระบบ VAV) และพื้นที่สำนักงานแบบไร้เสากลางและฝ้าเพดานสูงเพื่อความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน โดยอาคารสำนักงานเปิดใช้งานตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2562 และได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน Leadership in Energy and Environmental Design (“LEED”) ในระดับ GOLD เมื่อเดือนสิงหาคม 2563 จากสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา U.S. Green Building Council: USGBC)



โครงการสามย่านมิตรทาวน์



จุดรับส่ง หน้าอาคารสำนักงาน มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์



สระว่ายน้ำชั้น 33 ส่วนพักอาศัย ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์

- **ส่วนที่พักอาศัย:** อาคารที่พักอาศัยสูง 33 ชั้น ประกอบไปด้วยทริปเปิ้ล วาย เรสซิเดนซ์ (Triple Y Residence) อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า 516 ยูนิต ครบครันด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องครัวกลาง ห้องซักล้าง ฟิตเนส ห้องอ่านหนังสือ ฯลฯ และโรงแรม ทริปเปิ้ล วาย (Triple Y Hotel) จำนวน 102 ห้อง ตั้งแต่ชั้น 7-10 ห้องพักมีแบบห้อง Deluxe ขนาด 34 ตร.ม. จำนวน 88 ห้อง และห้อง Campus Suite 4 ชุด แต่ละชุดประกอบด้วยห้องเล็ก ขนาดห้องละ 17 ตร.ม. จำนวน 6 ห้อง สามารถพักได้ 6-12 คน มีห้องนั่งเล่นตรงกลาง โดยส่วนของโรงแรมแยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากส่วนพักอาศัย พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดในทุกห้องพักและประตูพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ทั้งฟิตเนส ห้องประชุมสำหรับผู้เข้าประชุม 35-60 คน และ Boardroom 2 ห้องๆ ละ 10 คน ที่ชั้น 11 ทั้งนี้ โรงแรมได้รับรางวัล Sustainable Travel Pledge 2022 จาก UNESCO สำหรับการรักษาสีเขียวอย่างยั่งยืน รวมถึงรางวัล Guest Review Awards 2022 คะแนน 9.2 ใน Agoda.com และคะแนน 9.0 ใน Booking.com จากคะแนนเต็ม 10.0 ส่วนอาคารชุดเปิดการขายและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าไปเมื่อปลายเดือนสิงหาคม 2562 และส่วนโรงแรมเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562



ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์

- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** สามย่านมิตรทาวน์เป็นศูนย์การค้า 7 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 31,000 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด “Urban Life Library คลังอาหารและการเรียนรู้” พร้อมไปด้วยร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในบริเวณสามย่านเดิม และร้านค้าที่เป็นที่ต้องการในปัจจุบัน มีโซนเปิด 24 ชั่วโมงไว้สำหรับคนนอนดึก และมีพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ Co-learning space ภายใต้ชื่อ สามย่าน โค-ออป (Samyan CO-OP) ซึ่งเป็นพื้นที่อ่านหนังสือมากกว่า 500 ที่นั่ง รองรับการจัดกิจกรรมส่งเสริมความรู้ของนิสิตนักศึกษาและบุคคลทั่วไป และสวนลอยฟ้าชั้นบนสุด (Sky Garden) เปิดให้เข้าใช้บริการได้ฟรี อีกทั้งยังมีสามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ขนาดประมาณ 1,800 ตารางเมตร สำหรับจัดอีเวนต์ ประชุมสัมมนา ฯลฯ โดยได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2562

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนห้วมุมถนนพระราม 4 ติดกับถนนรัชดาภิเษก (โผล่สิงโต) ใกล้กับศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) ซึ่งมีทางเข้า-ออกจากตัวสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ที่อยู่ด้านหน้าอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 50,000 ตารางเมตร โดยออกแบบให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ใช้งานภายใต้คอนเซ็ปท์ Business+Creativity ซึ่งเปิดใช้งานตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2559 โครงการนี้ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certified ในระดับ GOLD จาก USGBC ในช่วงปลายปี 2559 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่นประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงาน จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์



โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์

นอกจากนี้ ยังมีอาคารสำนักงานที่บริษัทฯ ได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนแวนเจอร์ (GVREIT) ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นอาคาร 2 อาคาร ดังนี้

โครงการสาทร สแควร์ (Sathorn Square)

โครงการสาทร สแควร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ สูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญห้วมุมถนนราชมรรคา-สาทร ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนราชมรรคา สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยตรงผ่านทางเชื่อมจากรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีช่องนนทรี โครงการสาทร สแควร์ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certified ในระดับ GOLD จาก USGBC โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสากลางและมีฝ้าเพดานสูง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ



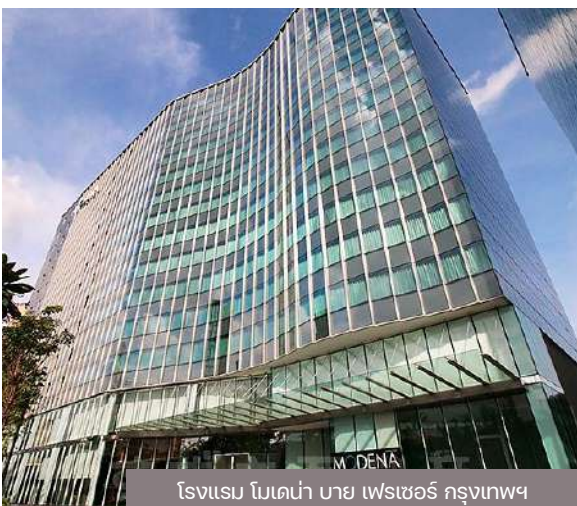
โครงการสาทร สแควร์

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Ventures Ecoplex)

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ย่านใจกลางเมือง มีพื้นที่ให้เช่ากว่า 27,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ห้วมุมถนนเพลินจิตและถนนวิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีเพลินจิต ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certified ในระดับ Platinum จาก USGBC



โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์



โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ

โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ (Modena by Fraser Bangkok)

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 238 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ส โฮสพิทาลิตี้ (Fraser's Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะอาดสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ด้วยบริการอาหารที่ห้องอาหารตลอดทั้งวัน บาร์ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องประชุม ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อาคารสำนักงาน The PARQ โรงพยาบาล MedPark ท่าเรือคลองเตย และย่านการค้าแถวสุขุมวิท สาทร สยาม และสามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ โดยโรงแรมได้รับ Green Hotel Certificate 2023 Bronze Level จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ

โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ (W Bangkok)

โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ สูง 30 ชั้นและมีที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น จำนวนห้องพัก รวม 403 ห้อง มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสปา รวมถึงมีอาคาร House of Sathorn ให้บริการจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และ Afternoon Tea ในสวนตรงกลางของอาคาร โรงแรมนี้ตั้งอยู่ในที่ดิน แปลงเดียวกับอาคารสาร สแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ และใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีช่องนนทรี โรงแรมนี้เป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ภายใต้การบริหารงานของ เครือแมริออต ซึ่งเป็นเครือโรงแรมชั้นนำระดับโลก โดยได้รับรางวัลต่างๆ มากมาย เช่น รางวัล Best Design Hotel Worldwide 2015 และรางวัล Green Hotel Certificate 2022-2025 Silver Level จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20 ร่วมกับบริษัทต่างชาติ

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

เดอะ แอสคอต สาทร์ เป็นโรงแรมแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลาง ย่านธุรกิจบนถนนสาร ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีเซนต์หลุยส์ มีความสูง 35 ชั้น มีทั้งห้องพักแบบรายวัน และแบบพักรายเดือนจำนวน 177 ยูนิต มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน สระว่ายน้ำ สถานออกกำลังกายขนาดใหญ่ ห้องประชุม ที่จอดรถ บริหารงานโดยดิ แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำในการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ โดยพื้นที่ชั้น 21-35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบ อย่างหรูหราโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง โรงแรมได้รับรางวัลต่างๆ มากมาย เช่น รางวัล 2022 Luxury Serviced Apartment Global Winner จาก World Luxury Hotel Awards และ รางวัล The Winner of Thailand's Leading Serviced Apartments 2022 จาก the 29th Annual World Travel Awards ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60



โครงการ เดอะ แอสคอต สาทร์ และสกาย วิลล่าส์



โครงการเมย์แฟร์ แมริออต เอ็กsekคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์

โครงการเมย์แฟร์ แมริออต เอ็กsekคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (Mayfair Marriott Executive Apartments)

เมย์แฟร์ แมริออต ถูกออกแบบให้เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ใจกลางกรุงเทพฯ สูง 25 ชั้น สามารถรองรับได้ทั้งแบบพักระยะสั้นและรายเดือน ห้องพักรวมขนาดตั้งแต่ 1-3 ห้องนอน จำนวน 159 ห้อง พร้อมสรรพด้วยบริการอาหารทั้งวัน สระว่ายน้ำ พูลบาร์ ห้องออกกำลังกาย รวมถึง Kids' Club ภายใต้การบริหารงานโดย บจ.แมริออต อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งเป็นบริษัทบริหารงานด้านการโรงแรมชั้นนำของโลก โครงการตั้งอยู่ ใจกลางชอยหลังสวน ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) ซึ่งสามารถเดินทางไปยัง แหล่งช้อปปิ้งที่มีชื่อเสียง และใกล้สวนลุมพินีซึ่งเป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุดในย่านธุรกิจ ของกรุงเทพฯ ทั้งนี้ โครงการนี้จะสิ้นสุดการให้บริการ ณ สิ้นปี 2566 โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะ พัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ระดับ Super Luxury ในอนาคต

การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

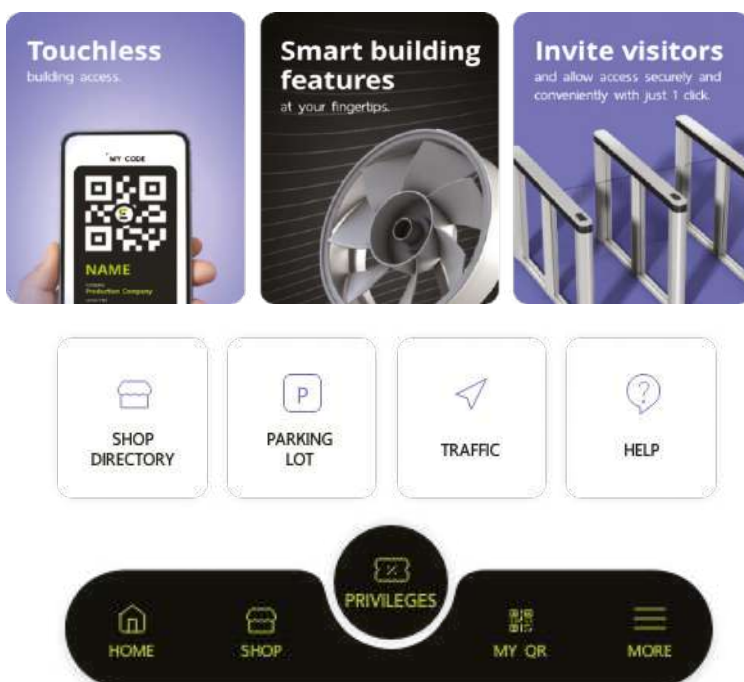
- การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ด้านการบริหารพื้นที่สำนักงาน

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการพื้นที่สำนักงาน เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้าผู้ใช้บริการเป็นสำคัญ โดยได้มีการพัฒนาแพลตฟอร์มที่เข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า และช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น สามารถเข้าใจและปรับรูปแบบการให้บริการได้ตรงความต้องการของลูกค้า และยังสามารถบูรณาการข้อมูลเพื่อนำไปพัฒนาด้านการขายและการตลาด เพิ่มโอกาสในการแข่งขันในฐานะผู้นำธุรกิจให้บริการโครงการเชิงพาณิชย์ของประเทศไทย เพื่อเพิ่มลูกค้ารายใหม่และรักษาลูกค้ารายเดิมได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

FixItNow

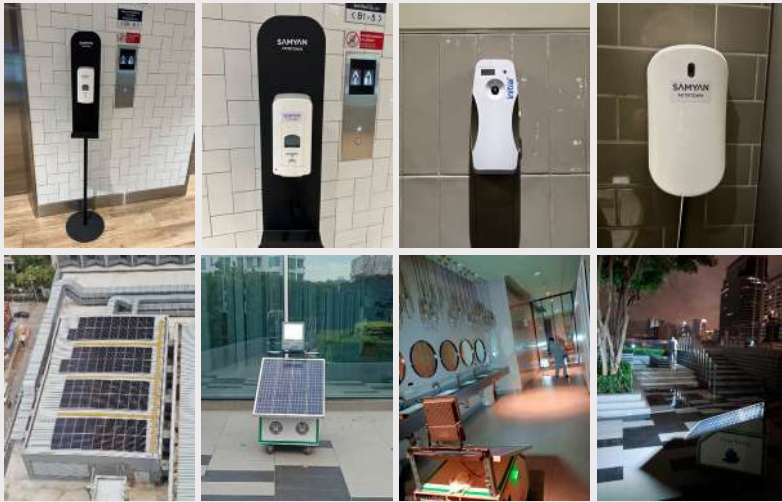


แพลตฟอร์มบริหารพื้นที่ช่วยให้การแจ้งปัญหา และแจ้งซ่อมภายในพื้นที่สำนักงานง่ายและรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ส่วนกลาง ภายในอาคารและพื้นที่ภายในออฟฟิศ เมื่อมีการแจ้งเหตุ เจ้าหน้าที่จะได้รับการแจ้งเตือน (Notification) ผ่านทางโทรศัพท์มือถือทันที ขณะเดียวกันผู้เช่าสามารถติดตามสถานะการซ่อมผ่านทางออนไลน์ และยังสามารถประเมินความพึงพอใจหลังการซ่อมหรือการให้บริการของเจ้าหน้าที่ เพื่อให้เกิดการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ยังพัฒนาต่อยอดร่วมกับระบบจัดการให้บริการผู้เช่า T-care



Edge

แพลตฟอร์มที่ถูกพัฒนาต่อยอดจากแพลตฟอร์มเดิม โดยได้พัฒนาร่วมกับผู้ใช้บริการ อุปกรณ์บริหารอาคาร อาทิ ระบบเข้า-ออกอาคาร ระบบจัดการที่จอดรถ ระบบรักษาความปลอดภัย ทำให้การเชื่อมต่อระหว่างฮาร์ดแวร์และซอฟต์แวร์ไร้ที่ติ สามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าและผู้มาติดต่อ ช่วยลดขั้นตอน ประหยัดเวลา และทำให้ชีวิตง่ายขึ้นเพียงปลายนิ้ว ซึ่งมีฟีเจอร์หลัก ได้แก่ การเข้า-ออกอาคารแบบไร้สัมผัส การขอใช้บริการอาคารแบบ Paperless การเชิญผู้ติดต่อล่วงหน้า เพื่อลดขั้นตอนการแลกบัตร การตรวจสอบจำนวนรถในอาคารเพื่อวางแผนการจราจร รวมถึงข้อมูลสำคัญของร้านค้าและโปรโมชั่น โดยเปิดให้บริการที่อาคารสिलมเองเป็นอาคารแรก และมีแผนที่จะนำไปพัฒนาในอาคารอื่นต่อไป



• การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ด้านสุขอนามัย และการให้บริการ

ภายหลังการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นความปลอดภัยด้านสุขอนามัยทั้งของลูกค้า ผู้เช่า และพนักงานอย่างต่อเนื่อง เริ่มตั้งแต่มาตรการทำความสะอาด โดยมีเครื่องจ่ายแอลกอฮอล์อัตโนมัติให้บริการทุกทางเข้าออกบริเวณหน้าลิฟท์และทั่วทุกจุดสัมผัสภายในศูนย์การค้า พร้อมติดตั้งระบบทำความสะอาดภายในห้องน้ำ เครื่องฆ่าเชื้อดับกลิ่น และเครื่องพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อสำหรับฟารองนั่ง เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ใช้บริการจะได้รับการบริการที่ถูกสุขอนามัยอยู่ตลอดเวลา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป 322 ตารางเมตร และระบบแผงโซลาร์เซลล์เคลื่อนที่ โดยนำพลังงานแสงอาทิตย์มาใช้เป็นแสงสว่างระหว่างการทำมาค้าขายภายในศูนย์การค้าในช่วงเวลากลางคืน

• การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างประสบการณ์เชิงดิจิทัลในการให้บริการร้านค้าและลูกค้า

บริษัทฯ พัฒนาแพลตฟอร์มเทคโนโลยีหลากหลายเพื่อนำนวัตกรรมเข้ามาสร้างให้ธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืน โดยมี “Mitr App” แอปพลิเคชันที่พัฒนาโดยยึดหลักลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-Centric) เป็นเครื่องมือเชื่อมต่อระหว่างลูกค้า ผู้เช่า และศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ เพื่อเสริมสร้างและต่อยอดประสบการณ์เชิงดิจิทัลที่ทันสมัย พร้อมทั้งยกระดับการให้บริการลูกค้าที่น่าจดจำและเกิดความคล่องตัวในการให้บริการ ภายใต้แนวคิด Funiverse Retail Experience ซึ่งปัจจุบันมีผู้ใช้งานถึง 140,000 คน อีกทั้งยังเป็นช่องทางเสริมสร้างความสัมพันธ์ระยะยาว เพื่อรวบรวมข้อมูลและนำความต้องการของลูกค้ามาปรับปรุงพัฒนาธุรกิจให้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบสนับสนุนการให้บริการร้านค้าภายใต้ชื่อ “T-Care” เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ร้านค้า ครอบคลุมทั้งบริการแจ้งซ่อม การใช้งาน ตกแต่ง การขอใช้บริการจากศูนย์การค้า การติดตามข่าวสาร และสื่อประชาสัมพันธ์ต่างๆ จากศูนย์การค้าได้สะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น



รวมถึงพัฒนาระบบมิตรทูโก (Mitr To-go) แพลตฟอร์มที่ช่วยอำนวยความสะดวกและรองรับพฤติกรรมการณ์ซื้อสินค้าที่สะดวก รวดเร็ว มีบริการส่งอาหารร้านเด็ด เมนูดัง ให้ลูกค้าสามารถสั่งซื้ออาหารจากศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ ได้ทุกที่ ผ่าน Mitr App ซึ่งพัฒนาร่วมกับเว็บไซต์ “ช้อปปี้” (www.shopteenee.com) และมีไรเดอร์ (Rider) เป็นผู้จัดส่งสินค้าดังกล่าวให้แก่ลูกค้า โดยสามารถสั่งซื้อจากหลายร้านภายในศูนย์การค้าได้ในแอปเดียว และคิดค่าส่งภายในครั้งเดียว สะดวกทั้งลูกค้าและไรเดอร์ อิม คั่ม พร้อมรับส่วนลดยอดต่อเนื่องตลอดทุกเดือน



โดยได้นำเทคโนโลยีดังกล่าวมาต่อยอดพัฒนาในโครงการสिलมเอจ แบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

1) ไลน์โอเอ “Line OA” ช่องทางออนไลน์ที่ใช้ติดต่อสื่อสารกับลูกค้าประกอบด้วย 2 ส่วนได้แก่

- **AI Chatbot:** ระบบตอบแชทข้อความโดยอัตโนมัติ (Auto Smart Chatbot) ช่วยตอบคำถามอัตโนมัติให้กับผู้สนทนา หรือลูกค้า ตามคีย์เวิร์ดที่ลูกค้ากำหนดไว้ได้ทันทีตลอด 24 ชั่วโมง
- **Line CRM:** ระบบการจัดการลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management) สำหรับกิจกรรมด้านการตลาด ประกอบไปด้วย รายละเอียดโปรโมชั่นต่างๆ การให้ข้อมูลข่าวสารอัพเดท รวมไปถึงกลยุทธ์รักษาความสัมพันธ์กับลูกค้า และขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มมากยิ่งขึ้นในอนาคต

2) ที่แคร์ “T-Care” ระบบจัดการหลังบ้านที่อำนวยความสะดวกแก่ร้านค้า หรือผู้เช่าภายในศูนย์การค้าสिलมเอจ ครอบคลุมทั้งบริการแจ้งซ่อม การประกาศข้อมูลข่าวสารกับร้านค้า และแบบสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่า เพื่อนำข้อมูลมาปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้ดียิ่งขึ้น



การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ตลาดอาคารสำนักงานยังมีโอกาสเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่มีแนวโน้มชะลอตัวลงเล็กน้อยในปี 2566 เนื่องจากความอ่อนตัวทางเศรษฐกิจหลังสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศส่งผลต่อการขยายธุรกิจและการลงทุนในประเทศ รวมถึงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจทั่วโลก ข้อมูลจากศูนย์วิจัยของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) (“ซีบีอาร์อี”) ระบุว่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 ปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในกรุงเทพฯ ทั้งหมดมีประมาณ 9.39 ล้านตารางเมตร ลดลงร้อยละ 0.85 เมื่อเทียบกับปี 2565 และจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้ว 7.91 ล้านตารางเมตร หรืออัตราพื้นที่ว่างมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 15.7 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับปี 2565 สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรดเอในปี 2566 มีการแบ่งละเอียดขึ้น เนื่องจากอัตราค่าเช่าในกลุ่มอาคารสำนักงานเกรดเอมีความหลากหลายตามอายุอาคาร คุณภาพอาคาร และสถานที่ตั้งมากขึ้น โดยแบ่งเป็นสำนักงานเกรดเอ+ สำนักงานเกรดเอใจกลางเมือง (CBD) และสำนักงานเกรดเอ นอกกรอบกลางเมือง (non-CBD) โดยสำนักงานเกรดเอ+ อัตราค่าเช่าอยู่ที่ราคา 1,125 บาทต่อตารางเมตร สำนักงานเกรดเออยู่ที่ 975 บาทต่อตารางเมตร และสำนักงานเกรดเอ นอกกรอบใจกลางเมือง อยู่ที่ 750 บาทต่อตารางเมตร ลดลงจากปี 2565 เนื่องจากหลายอาคารเลือกที่จะรักษาระดับราคาเช่าเดิมไว้เพื่อจูงใจผู้เช่ารายใหม่และเพื่อเติมเต็มพื้นที่เช่าเดิมที่ว่างลง อีกทั้งส่วนใหญ่เลือกที่จะมอบส่วนลดราคาพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่ที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ และพบว่าหลายอาคารโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบียินดีปรับราคาเช่าลง หากผู้เช่าเดิมหมดสัญญาเช่าและต้องการต่อสัญญาเช่าในอาคารเดิมเพื่อรักษาผู้เช่าไว้

จากสภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนชะลอตัวทั่วโลกในช่วงปี 2565-2566 นั้น ซีบีอาร์อีคาดการณ์ว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังคงทรงตัว ปริมาณการเช่าใหม่ปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าปี 2565 เล็กน้อย ทำให้อัตราค่าเช่าโดยรวมคงที่ โดยความต้องการยังคงเป็นอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ Central Business District (CBD) ที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT กลุ่มธุรกิจที่มีความต้องการเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นในปี

ยังคงเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ E-commerce ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสินค้าอุปโภคบริโภคที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและสุขอนามัย และธุรกิจที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น คือ ธุรกิจลงทุนหรือให้บริการด้านเทคโนโลยี

ด้วยสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทต่างๆ ต้องการลดต้นทุนพื้นที่และลดค่าใช้จ่ายประกอบการ ประกอบกับเทคโนโลยีปัจจุบันอำนวยความสะดวกให้เกิดรูปแบบการทำงานแบบใหม่ work from home หรือ work from anywhere รวมถึงการการปรับพื้นที่สำนักงานให้เหมาะสมกับการใช้งาน (right sizing) ส่งผลให้ตลาดอาคารสำนักงานชะลอตัวต่อเนื่องใน 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานยังมีปัจจัยกดดันจากสำนักงานให้เช่ารูปแบบใหม่ หรือ “Co-working space” ที่มีลักษณะพื้นที่เป็นสำนักงานเต็มรูปแบบพร้อมด้วยอุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น โดยคิดค่าใช้จ่ายตามปริมาณการใช้สอย ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ไม่ต้องการลงทุนตกแต่งพื้นที่สำนักงานและต้องการความยืดหยุ่นสูง Co-working space จึงเข้ามามีส่วนแบ่งทางการตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น อีกทั้งในระยะ 1-3 ปีข้างหน้าจะมีปริมาณพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอาคารสำนักงานอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คิดเป็นพื้นที่สำนักงานใหม่ให้เช่าอีกประมาณ 963,597 ตารางเมตร และจะทยอยสร้างเสร็จในช่วงปี 2567-2569 ข้อมูลจากซีบีอาร์อีระบุเพิ่มเติมว่า ขณะนี้ที่ดินใจกลางเมืองหลายแปลงกำลังพัฒนาและอยู่ในขั้นตอนวางแผนก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าอีก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดสำนักงานให้เช่าในอนาคต โดยในระยะยาวหากพื้นที่ให้เช่ามีมากกว่าความต้องการ อาจส่งผลกระทบต่ออัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าลดลง ตามลำดับ

สำหรับการแข่งขันของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในปี 2566 พื้นที่ตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับ 2-3 ปีก่อนหน้า ซึ่งเกิดจากหลายปัจจัย เช่น ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ปรับตัวขึ้น และการเปิดตัวโครงการริเทลใหม่ๆ ในตลาด จากข้อมูลของซีบีอาร์อีระบุว่า อุปทานค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานครเพิ่มขึ้นจาก 7.9 ล้านตารางเมตรในไตรมาส 2 ปี 2565 เป็น 8.2 ล้านตารางเมตรในไตรมาส 2 ปี 2566 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 นอกจากนั้น ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค

ของไทย (CCI) เพิ่มขึ้นถึง 56.7 ในเดือนมิถุนายน 2566 และระดับสูงสุดในรอบ 3 ปี โดยเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 36.3 เทียบกับปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ดัชนียอดขายปลีก ณ เดือนพฤษภาคม 2566 อยู่ที่ 292.6 เพิ่มขึ้น 9.4 หรือร้อยละ 3.3 จากปีที่ผ่านมา อีกทั้งยังมีพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในแผนการพัฒนา และอยู่ในระหว่างการก่อสร้างมากกว่า 1.5 ล้านตารางเมตร

ภาพรวมของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 2 ปี 2566 ปรับตัวดีขึ้น โดยมีโครงการที่ปิดปรับปรุงในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 กลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในรูปแบบใหม่ อีกทั้งมีแบรนด์ใหม่จากต่างประเทศที่จะมาเปิดตัวในประเทศไทย ซึ่งช่วยสร้างสีสันให้กับตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ เป็นอย่างมากโดยพื้นที่ประมาณ 1.05 ล้านตารางเมตรของพื้นที่ค้าปลีกสุทธิให้เช่าอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และประมาณ 0.5 ล้านตารางเมตรอยู่ในแผนการพัฒนา โดยคาดการณ์ว่าโครงการขนาดใหญ่ที่กำลังพัฒนาจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ภายในปี 2566-2567

สำหรับการแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มรุนแรงตลอดทั้งปี 2566 จากผู้พัฒนาศูนย์การค้ารายใหญ่ที่ขยายพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการพัฒนาช่องทางออนไลน์ที่สามารถดึงดูดและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าไว้ได้ ในอนาคตการแข่งขันจะมุ่งเน้นไปที่การมอบประสบการณ์ที่แตกต่าง และเหนือกว่าคู่แข่งทั้งรูปแบบออนไลน์และออฟไลน์ โดยต้องสามารถแข่งขันได้ทั้งด้านร้านค้า สินค้า บริการ และความสะดวกสบายในการใช้บริการ เช่น การจัดส่งสินค้าไปที่บ้าน เป็นต้น นอกจากนี้ สิ่งที่ต้องให้ความสำคัญมากขึ้นคือการสร้างเอกลักษณ์เฉพาะตัวของศูนย์การค้าที่สามารถดึงดูดลูกค้าให้กลับมาใช้บริการเป็นประจำได้ ในขณะที่ผู้เช่าประเภทร้านอาหารมีการปรับตัวมาตั้งแต่ปี 2563 โดยเปลี่ยนรูปแบบเป็นการเช่าพื้นที่นอกโครงการพื้นที่ค้าปลีกมากขึ้น จากการที่รัฐบาลเคยสั่งปิดศูนย์การค้าในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ร้านอาหารมองหาพื้นที่สแตนด์อโลน ลดขนาดเช่าพื้นที่ในโครงการค้าปลีก และเพิ่มช่องทางออนไลน์ผ่าน Delivery Service Platform รวมถึงครัวกลางแบบ Sharing สำหรับทำอาหารเพื่อ Delivery เท่านั้น

แนวโน้มปี 2566-2568 ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวขึ้นจากปัจจัยหนุน ได้แก่ 1) การบริโภคภาคเอกชนคาดว่าจะฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจ 2) นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นในอัตราเร่งและอยู่ที่ระดับก่อนโควิด-19 ภายในปี 2568 ซึ่งช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายของร้านค้าในพื้นที่ท่องเที่ยว ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.0 ต่อปี ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มเปิดโครงการใหม่ตามแผนธุรกิจ ประกอบกับมีบางโครงการเลื่อนกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จมาจากปี 2566 จึงคาดว่าจะมีอุปทานพื้นที่ใหม่เข้าสู่ตลาด ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับเฉลี่ยที่ร้อยละ 95 และค่าเช่าอาจปรับลดลงในบางพื้นที่

- **ศูนย์การค้าแบบปิด:** รายได้มีแนวโน้มเติบโตเล็กน้อย โดยเฉพาะในเขตใจกลางเมือง ซึ่งเป็นที่ตั้งของแบรนด์สินค้าและบริการใหม่ๆ จากต่างประเทศ ประกอบกับจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดจาก Mix-used บางโครงการที่มีกำหนดแล้วเสร็จ สำหรับพื้นที่ค้าปลีกใจกลางเมืองซึ่งมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ จะเน้นลงทุนปรับรูปแบบให้ทันสมัย

- **คอมมูนิตีมอลล์:** รายได้มีแนวโน้มทรงตัวจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งนี้ การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มจำนวน อาจทำให้นักลงทุนบางส่วนนำที่ดินมาพัฒนาเป็นคอมมูนิตีมอลล์ เนื่องจากใช้เงินลงทุนไม่สูงมาก ด้านความต้องการเช่าพื้นที่จะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากคอมมูนิตีมอลล์หลายแห่งรองรับกำลังซื้อจากผู้บริโภคในพื้นที่และทำเลใกล้เคียง ส่งผลให้ค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัว

- **พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน:** รายได้มีแนวโน้มทรงตัว เป็นผลจากอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดเพิ่มมากขึ้นในย่านใจกลางเมือง จากโครงการ Mixed-use ที่จะทยอยสร้างเสร็จหลายโครงการ ขณะที่อุปสงค์ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ส่งผลให้ค่าเช่ามีแนวโน้มทรงตัวหรือลดลง

ธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตแต่ยังขยายตัวได้น้อย โดยในปี 2567 ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่ามูลค่าตลาดจะเติบโตราวร้อยละ 4-5 จากความไม่แน่นอนของมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของรัฐบาลชุดใหม่ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังเปราะบาง และค่าครองชีพที่สูงท่ามกลางราคาสินค้าบางรายการที่ทยอยปรับเพิ่มขึ้นตามภาวะต้นทุน นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นส่งผลให้ต้นทุนด้านการเงินเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีระดับการกู้ยืมสูง รวมถึงการอ่อนค่าของเงินบาทที่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มสินค้านำเข้า โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2566 มีอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 6.8 เทียบกับปีก่อนหน้า ส่งผลให้ทั้งปีคาดว่าจะขยายตัวราวร้อยละ 5 เทียบกับปี 2565

อย่างไรก็ดี ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปียังมีแรงหนุนบางส่วนจากการที่ธุรกิจค้าปลีกจะออกแคมเปญทางการตลาดเพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายมากขึ้น อีกทั้งจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ และคาดการณ์ว่านักท่องเที่ยวจีนจะเข้ามาในประเทศมากขึ้นในครึ่งหลังของปี 2566 ทั้งนี้ กลุ่มที่ฟื้นตัวได้ต่อเนื่องยังคงเป็นหมวดร้านค้าสินค้าจำเป็น เช่น Convenience Store และ Supermarket ซึ่งมียอดขายที่เติบโต และยังมี การขยายสาขาเพื่อเข้าถึงผู้บริโภคมากขึ้น ขณะที่กลุ่มธุรกิจที่อยู่ในกระแสยังเติบโตได้ดีต่อเนื่อง อาทิ ธุรกิจ Health & Beauty ได้รับอานิสงส์จากกระแสรักสุขภาพเชิงป้องกัน หลังจากโรคระบาดผ่านไป และ Home & Garden ที่เติบโต โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับปรุงที่อยู่อาศัย ร้านค้า ร้านอาหาร และตลาดที่อยู่อาศัยที่เริ่มฟื้นตัว ส่วน Department store มีปัจจัยหนุนจากการกลับมาของนักท่องเที่ยว กลุ่มที่ฟื้นตัวแต่ยังมีข้อจำกัด เช่น Hypermarket เนื่องจากเจอกับการแข่งขันที่รุนแรง ทั้งจากร้านค้าประเภทเดียวกัน และการแข่งขันจากกลุ่ม Convenience Store กับ Supermarket ขณะที่กลุ่มที่ฟื้นตัวช้า ได้แก่ สินค้าแฟชั่น เนื่องจากเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย

ปัจจุบันผู้บริโภคมีพฤติกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยนิยมซื้อสินค้าผ่านร้านค้าออนไลน์ (E-Commerce) ที่มีความสะดวกสบายทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกต้องปรับกลยุทธ์เพื่อจูงใจให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการมากขึ้น ทั้งการปรับปรุงพื้นที่ให้ทันสมัย สร้างความแตกต่าง จัดการพื้นที่ให้มี Function การใช้งานที่รองรับกิจกรรมการรวมกลุ่ม ครอบครัว และสัตว์เลี้ยง เพื่อสร้างประสบการณ์แบบครบวงจร โดยเน้นการทำตลาดในหลากหลายช่องทาง เพื่อเพิ่มการมองเห็นและดึงดูดลูกค้า รวมถึงปรับพื้นที่เช่าให้มีขนาดเล็กลง และปรับการคิดค่าเช่าแบบพันธมิตร หรือคิดค่าเช่าจากส่วนแบ่งรายได้ พร้อมรับประกันยอดขายขั้นต่ำแทนการจ่ายค่าเช่ารูปแบบเดิมที่กำหนดแบบอัตราคงที่ บางรายอาจเพิ่มความยืดหยุ่นด้านเงื่อนไขการเช่า เช่น ระยะเวลาสั้นลง หรือกำหนดอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน ขึ้นกับประเภทกิจการหรือกิจกรรม เช่น พื้นที่ใช้สอย และพื้นที่นั่งรับประทานอาหาร ท่ามกลางการแข่งขันที่รุนแรงในพื้นที่ใจกลางกรุงเทพฯ ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มขยายการลงทุนไปยังพื้นที่แถบชานเมืองรอบนอกกรุงเทพฯ มากขึ้น เพื่อขยายฐานลูกค้าบริเวณชานเมืองที่เริ่มมีกำลังซื้อ ด้วยราคาเช่าพื้นที่ที่ไม่สูงมากนัก

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการค้าปลีกเริ่มตระหนักและให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนใน 3 ด้าน ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านธรรมาภิบาล ประกอบกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะกลุ่มคนที่เกิดในยุค Millennial ที่ให้ความสำคัญและยินดีที่จะซื้อสินค้าที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยฉุดรั้งสำคัญต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค เนื่องจากประเด็นด้านราคาสินค้าที่สูงเกินไป

ด้านสถานการณ์ของธุรกิจโรงแรมในปีที่ผ่านมา อัตราการเข้าพัก ปี 2566 ดีกว่าปีที่แล้วเป็นอย่างมาก โดยเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 57 เป็น 82 เนื่องจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 คลี่คลายลงและจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับเข้ามายังประเทศไทยเพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่ 11.2 ล้านคน เป็น 15.3 ล้านคน ระหว่างเดือนมกราคมถึงกรกฎาคม ปี 2566 ส่งผลให้ในปีนี้องค์กรในกลุ่มบริษัทฯ มีอัตราการเข้าพักโดยเฉลี่ยที่ร้อยละ 72 และราคาขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 32 ขณะที่ภาพรวมทั้งตลาดพบว่าโรงแรมในกรุงเทพฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยร้อยละ 71 และราคาขายเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของโรงแรมในกลุ่มบริษัทฯ ถือว่าอยู่ในระดับตลาด สำหรับโรงแรมที่เป็น Serviced Apartments ซึ่งมีฐานลูกค้าเป็นกลุ่มเข้าพักระยะยาวได้ปรับกลยุทธ์การขายโดยลดสัดส่วนลูกค้ารายเดือนให้เหลือไม่เกินร้อยละ 50 และเพิ่มลูกค้าพักแบบรายวันมากขึ้นเพื่อเพิ่มรายได้เฉลี่ยต่อห้อง ซึ่งเป็นที่น่ายินดีสำหรับโรงแรมในกลุ่มบริษัทฯ ที่ได้รับรางวัลจากผลงานในปีนี้ได้แก่ “Traveller’s Review Award by Booking.com – Triple Y Hotel” เป็นปีที่ 4 ติดต่อกัน สำหรับแนวโน้มธุรกิจคาดว่าอัตราการเข้าพักรวมของตลาดในปีหน้าจะทยอยปรับเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับร้อยละ 75 เนื่องจากรัฐบาลจีนยังไม่สนับสนุนให้คนจีนเดินทางออกนอกประเทศเหมือนปีก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ดังนั้น โรงแรมยังคงมุ่งเน้นกลุ่มตลาดตะวันออกกลาง เอเชีย และอินเดีย

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

เพื่อรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขัน บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์เร่งอัตราการเช่าในอาคารสร้างใหม่ ผสมผสานกลยุทธ์รักษาผู้เช่าด้วยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า พัฒนาและปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่องโดยบริษัทฯ มีการปรับปรุงอุปกรณ์อำนวยความสะดวก เช่น สุกภัณฑ์ในห้องน้ำให้เป็นระบบอัตโนมัติเพื่อสุขอนามัย และตอบโต้ความตระหนักรู้เรื่องความสะอาด ลดการสัมผัสของผู้ใช้บริการที่เกิดขึ้นหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 เมื่อสถานการณ์ผ่อนคลายลงและธุรกิจกลับมาใช้บริการพื้นที่สำนักงานมากขึ้น บริษัทฯ จึงกลับมาจัดกิจกรรมต่างๆ ให้แก่ผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง อาทิ กิจกรรมออกร้านขายสินค้า กิจกรรมเพื่อสร้างความตระหนักรู้เรื่องสิ่งแวดล้อม กิจกรรมเปิดพื้นที่ให้เกษตรกรได้เข้ามาขายสินค้าส่งตรงจากฟาร์ม (Farmer Market) และกิจกรรมเพื่อสร้างความตระหนักรู้เรื่องความหลากหลายและมีส่วนร่วมของทุกกลุ่ม เช่น วันสตรีสากล (International Women Day) เดือนแห่งความภาคภูมิใจ (Pride Month) และยังคงกลับมาจัดกิจกรรมตามงานประเพณี เช่น ตักบาตรรับปีใหม่ สงกรานต์ช่วงเทศกาลสงกรานต์ กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย เช่น การซ้อมอพยพหนีไฟเกิดเหตุอัคคีภัยประจำปี ซึ่งกิจกรรมต่างๆ ที่จัดขึ้นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความบันเทิง สันทนาการ ความสะดวกสบาย เน้นย้ำความปลอดภัยในอาคารสูง และสร้างสังคมที่น่าอยู่ในอาคาร จากการสำรวจความพึงพอใจในการบริการในปี 2566 ความพึงพอใจเฉลี่ยทุกอาคารมากกว่าร้อยละ 85 คงอัตราเดียวกับปี 2565 ซึ่งเป็นส่วนช่วยสะท้อนผลการดำเนินงานของอาคารทั้งของบริษัทฯ และอาคารที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหารอาคาร ให้รักษาระดับอัตราการเช่าเกินร้อยละ 90 และอัตราค่าเช่าได้สูงเป็นอันดับต้นๆ ในอาคารระดับเดียวกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการ การออกแบบ และการอนุรักษ์พลังงานทั้ง 4 อาคาร ได้แก่ อาคาร ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ก่อสร้างให้ประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล LEED (Leadership in Energy and Environment Design) ของ USGBC ระดับ Gold และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ระดับ Platinum นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับรางวัลในด้านการออกแบบและพัฒนาโครงการในระดับภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (Asia Pacific Property Awards Development) โดย International

Property Awards (IPA) ประเภท Mixed Use Development โดยตัดสินจากการออกแบบสถาปัตยกรรมทั้งภายนอกและภายใน ภูมิสถาปัตย์ รวมถึงเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย ความปลอดภัย และการคำนึงถึงการอยู่อาศัยที่ยั่งยืน เป็นอีกหนึ่งความตั้งใจที่สะท้อนความมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ เพื่อส่งมอบความสุขให้กับลูกค้า และตอบโต้ทุกโจทย์ไลฟ์สไตล์อย่างแท้จริง สำหรับอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ยังได้รับรางวัล Thailand Energy Awards และ ASEAN Energy Awards เมื่อปลายปี 2560 ขณะที่อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ได้รับรางวัล 4 รางวัล ได้แก่ รางวัล Best Office Development และ Best Green Development จาก Thailand Property Awards 2017 รางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร - อาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากโครงการ Thailand Energy Awards 2018 เมื่อเดือนสิงหาคม 2561 และรางวัลโครงการส่งเสริมทรัพยากรเพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่น ประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงาน จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ อีกทั้งโครงการสามย่าน มิตรทาวน์ ได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากโครงการ Thailand Energy Awards 2021 เมื่อเดือนสิงหาคม 2564 รางวัล ASEAN Energy Awards 2021 เมื่อเดือนกันยายน 2564 และรางวัล MEA Energy Awards 2022 เมื่อเดือนมิถุนายน 2565 และล่าสุดในปี 2566 นี้ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ได้มาตรฐานด้านการเชื่อมต่อทางดิจิทัลจาก WiredScore โดยอาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ได้รับในระดับ Gold ในขณะที่อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์และอาคารสาทร สแควร์ ได้รับในระดับ Platinum

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของการเช่าพื้นที่สำนักงาน มีทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศและบริษัทต่างชาติชั้นนำประมาณ 500 ราย โดยผู้เช่าต้องการสภาพลักษณะทางกายภาพของอาคารบนทำเลใจกลางเมือง สถานที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งสาธารณะหรือเชื่อมกับรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือเอ็มอาร์ทีที่ลูกค้าและพนักงานของผู้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารสำนักงานได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงานส่งเสริมการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงาน ซึ่งช่วยให้พนักงานรักองค์กรและภูมิใจต่อความใส่ใจที่องค์กรมีต่อพนักงาน นอกจากนี้ ผู้เช่ามักจะเลือกพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลายรูปแบบ สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ขององค์กรผู้เช่าได้ ซึ่งอาคารต่างๆ ภายใต้การดูแลของบริษัทฯ สามารถรองรับผู้เช่าบริษัทขนาดเล็กจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ และตอบสนองต่อความต้องการทั้งหมดของลูกค้าได้

ด้านกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ บริษัทฯ ดำเนินการผ่าน Agency ชั้นนำซึ่งเป็นธุรกรรมปกติของการเช่าอาคารสำนักงานที่ลูกค้ามักจะติดต่อผ่าน Agency ดังนั้น บริษัทฯ จะประสานงานกับ Agency อย่างใกล้ชิด คัดสรรและตรวจสอบประวัติลูกค้า ประเภทธุรกิจของลูกค้า พร้อมให้ข้อมูลที่ลูกค้าต้องการ และเสนอราคาเช่าที่เหมาะสม รวมถึงติดตามผลจนถึงที่สุด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการทำกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง และรักษาระดับการให้บริการ กระบวนการจัดการอาคารอย่างมีมาตรฐาน มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด มีการตรวจสอบงานระบบและบำรุงรักษาอยู่สม่ำเสมอ อีกทั้งยังมีช่องทางสื่อสาร ประชาสัมพันธ์ กับผู้เช่าผ่านช่องทางต่างๆ ทั้งอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบโต้แบบรวดเร็วของอาคารสำนักงาน

ด้านโครงการศูนย์การค้า ในปี 2566 มุ่งเน้นกลยุทธ์ที่สร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน โดยให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพของต้นทุนรายได้ค่าเช่าค่าบริการ การบริหารพื้นที่ปล่อยเช่า และการใช้ประโยชน์จากพื้นที่

ทั้งหมดที่มีอยู่ให้สามารถสร้างรายได้ และสร้างการเติบโตของธุรกิจที่ยั่งยืน การเน้นย้ำกลยุทธ์ทางการตลาดแบบ “Fluid Approach” ที่มีความรวดเร็วตอบสนองความต้องการของตลาดได้ดี โดยเฉพาะอย่างยิ่งสามารถปรับตัวได้เร็วกว่าคู่แข่ง อีกทั้งยังสร้างการเติบโตไปพร้อมกับพันธมิตรทางธุรกิจ การขยายกลุ่มฐานลูกค้า การสร้างเนื้อหาที่มีประสิทธิภาพและสามารถสื่อสารไปยังลูกค้าเป้าหมายที่ต้องการได้ตรงกลุ่ม และการนำระบบบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า (Customer Relationship Management: CRM) มาใช้พัฒนาการบริการ และปรับปรุงศูนย์การค้าให้ตรงใจลูกค้ามากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ยังมีการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการบริหารงาน วิเคราะห์ข้อมูล และนำข้อมูลมาใช้ในการตัดสินใจทางธุรกิจ รวมถึงพัฒนาขั้นตอนกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และนำเครื่องมือและนวัตกรรมเข้ามาประยุกต์ใช้ ซึ่งจะสามารถส่งเสริมการบริการที่เหนือกว่าสิ่งที่ลูกค้าคาดหวังได้

สำหรับการขับเคลื่อนธุรกิจโรงแรมภายใต้สถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนค่าใช้จ่าย ปรับตารางการให้บริการ วางแผนกำลังพล และเพิ่มการจองโรงแรมผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น นอกจากนี้ ยังพยายามขยายฐานผู้เข้าพักแบบรายเดือน รวมถึงเพิ่มรายได้จากห้องอาหาร งานประชุม และงานเลี้ยงขนาดเล็กถึงกลางให้มากขึ้น พร้อมดำเนินมาตรการสุขอนามัยอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความมั่นใจแก่แขกผู้เข้าพักอาศัยและใช้บริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

- **ที่ดิน**

ที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ควรเป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย หากอยู่ในแนวรถไฟฟ้าจะเป็นปัจจัยหนุนต่อโครงการยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม การจัดหาที่ดินในทำเลดังกล่าวมีความท้าทายมากขึ้นเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นทุกปี นอกจากนี้ เงื่อนไขของกรรมสิทธิ์ของที่ดินในบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นการขายสิทธิ์การเช่าระยะยาวแทนที่จะขายโอนกรรมสิทธิ์

- **การพัฒนาโครงการ**



ขาด ดังนั้น ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจึงต้องรอให้ที่ดินผืนนั้นๆ หมดภาระผูกพันตามสัญญาเดิมหรือปลอดจากภาระใดๆ เสียก่อน

อย่างไรก็ตาม จากการที่บริษัทฯ มีทั้งประสบการณ์และความพร้อมในการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และศูนย์การค้า อีกทั้งบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการเช่าและพัฒนาที่ดินกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่มาอย่างยาวนานและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าด้วยดีมาโดยตลอด จนมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับโดยทั่วไป เหล่านี้ส่งผลให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงที่มีศักยภาพ เช่น ที่ดินโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกคลองเตยถนนรัชดาภิเษกติดกับถนนพระราม 4 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกสามย่านถนนพระราม 4 ติดกับถนนพญาไท เป็นต้น

ในการเช่าที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินโดยทั่วไปเป็นเวลา 30 ปี และ/หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี การพัฒนาโครงการจึงต้องเน้นพัฒนาในที่มีศักยภาพสูงและการคมนาคมสะดวก การจัดหาที่ดินในแต่ละครั้งนั้น ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้เข้าไปดูพื้นที่ด้วยตนเอง โดยมีการศึกษาข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมืองและข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด ก่อนนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติการซื้อหรือเช่าที่ดินในแต่ละแปลง

- **วัสดุก่อสร้าง**

ปัจจุบันผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ว่าจ้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุสำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้ระบุรายละเอียดราคาของวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้าง เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้รับเหมา ซึ่งได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง อีกทั้งการจ้างเหมาจะทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญ และผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับ เพื่อสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตามกำหนดการตามสัญญา

บริษัทฯ จะเปิดเผยผลราคาในส่วนของการรับเหมาโครงการ โดยผู้ที่ชนะการประมูลจึงจะทำสัญญาการก่อสร้างแบบทั้งโครงการและมีการรับประกันราคา โดยมีขั้นตอนดังนี้

- **ผลกระทบสิ่งแวดล้อม**

สำหรับอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุกๆ โครงการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้วางระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับส่วนใช้สอยทั้งหมด รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี บริษัทฯ คำนึงถึงการเพิ่มต้นไม้หรือพื้นที่สีเขียวของโครงการให้มากกว่าที่กฎหมายกำหนดเสมอ

นอกเหนือจากนั้น บริษัทฯ ยังว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินการมาตรการต่างๆ ตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

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

งานระหว่างการพัฒนา

ไม่มี

การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

โคเวิร์คกิ้งสเปซ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ เล็งเห็นการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน มีฟังก์ชันและองค์ประกอบที่เป็นเทคโนโลยีทันสมัยตอบรับไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคยุคใหม่ มีแนวโน้มในการเติบโตที่ดี บริษัทฯ จึงวางแผนต่อยอดและพัฒนาโซลูชันให้เกิดประโยชน์ผ่านเทคโนโลยีดิจิทัลโดยรุกตลาดเข้าจับมือกับ “จัสโค” (JustCo) ผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญเรื่องการวิเคราะห์ข้อมูล เทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับสถานที่ทำงาน และการบริหารจัดการกลุ่มลูกค้าสมาชิก พร้อมฐานลูกค้าที่กว้างขวางในระดับภูมิภาค

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจโคเวิร์คกิ้งสเปซ หรือ การเปิดให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วมกัน เป็นการต่อยอดจากการทำเซอร์วิสออฟฟิศแบบดั้งเดิมซึ่งเป็นธุรกิจที่จับกลุ่มลูกค้ารายเล็ก โดยมีข้อแตกต่างคือการให้ความสำคัญกับฟังก์ชัน และเทคโนโลยีในการออกแบบด้วยดีไซน์ที่ยืดหยุ่นคล่องตัว พร้อมจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รองรับขนาดองค์กรที่หลากหลาย ทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซ ไม่ต้องเช่าแบบกันห้องก็ได้ สามารถเลือกเช่าแบบ “Hot Desk” ซึ่งเป็นโต๊ะทำงานกลางที่ใครก็สามารถมาใช้ได้ เหมาะสำหรับหน่วยงานที่ไม่ได้เข้าใช้สถานที่ตลอดเวลาทำให้สามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือหากกรณีมีนัดประชุมก็สามารถเช่าเป็นห้องได้ อีกทั้งจุดเด่นของโคเวิร์คกิ้งสเปซคือ แนวคิดการสร้างสมดุลการทำงานกับการพักผ่อน ทำให้มีการจัดวางส่วนกลางที่รองรับการทำงานของคนรุ่นใหม่ด้วยวิธีครีเอทีฟ เซอร์วิส มุมกาแฟ การตกแต่งดีไซน์ให้มีความทันสมัยรูปแบบเดิมของออฟฟิศทั่วไป อย่างชัดเจน โดยสร้างสภาพแวดล้อมที่เก๋ไก๋ สนับสนุนเสริมสร้างคอมมูนิตี้ที่สมาชิกสามารถมาพูดคุยสร้างปฏิสัมพันธ์ สร้างเน็ตเวิร์คกิ้งใหม่ ๆ เชื่อมโยงธุรกิจทุกรูปแบบเข้าด้วยกัน จัดกิจกรรมสัมมนา เวิร์คช็อป แลกเปลี่ยนวิธีการทำงาน และแนวความคิดเพื่อมองหาโอกาสต่อยอดธุรกิจให้ก้าวไกลไปกว่าเดิม พร้อมกับมีเครือข่ายหลายสาขาหลายทำเลเพื่อดึงดูดผู้เช่าด้วยออปชั่นสามารถนั่งทำงานได้หลายที่ ถือเป็นความได้เปรียบที่เหนือกว่าการเช่าเซอร์วิสออฟฟิศแบบเดิม

สำหรับความร่วมมือทางธุรกิจกับจัสโคนั้น ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซสาขาแรกในกรุงเทพฯ ที่อาคาร เอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ โดยมีพื้นที่ให้บริการสองชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 3,200 ตารางเมตร และสาขาที่สองที่ตึกแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออลซีเอ็นเอสเพลส บนพื้นที่ให้บริการขนาด 3,636 ตารางเมตร ตามด้วยสาขาที่สามคือ ตึกสามย่าน มิตรทาวน์ โดยมีพื้นที่ให้บริการหกชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 11,812 ตารางเมตร สาขาที่สี่ อัมรินทร์พลาซ่า บนพื้นที่ 4,396 ตารางเมตร และสาขาที่ห้า อาคารลิ้มเอง บนพื้นที่ 4,394 ตารางเมตร โดยล่าสุดบริษัทฯ เปิดให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซสาขาที่หก ที่อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ ในเดือนกันยายน 2566 บนพื้นที่ 5,228 ตารางเมตร และเตรียมเปิดสาขาที่เจ็ด ในโครงการวัน แบงค็อกในปี 2567

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

โคเวิร์คกิ้งสเปซ (Co-working Space) เป็นธุรกิจให้เช่าที่นั่งทำงานร่วม มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว จากที่มีผู้ประกอบการโคเวิร์คกิ้งสเปซแบรนด์ต่างประเทศทั้งระดับภูมิภาค และระดับโลกทยอยเข้ามาเปิดและขยายสาขาในกรุงเทพฯ และมีแนวโน้มจะเติบโตสูงขึ้นในอนาคต โดยปัจจุบันมีผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซหลายรายในตลาด อาทิ โกลว์ฟิช (GlowFish) เดอะไฮฟ์ (The Hive) ฮับบา (Hubba) สเปซ (Spaces) จัสโค (JustCo) รีจิส (Regus) และวีเวิร์ค (WeWork) โดย Report Linker คาดการณ์มูลค่าตลาดของโคเวิร์คกิ้งสเปซทั่วโลกในปี 2566 อยู่ที่ 19,050 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจาก 13,170 ล้านดอลลาร์สหรัฐในปีที่ผ่านมา และมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 18 โดยคาดว่าในปี 2570 จะมีมูลค่าถึง 34,990 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งเอเชียแปซิฟิกเป็นภูมิภาคที่ใหญ่ที่สุดในตลาดโคเวิร์คกิ้งสเปซในปี 2565 เนื่องจากความต้องการขององค์กรธุรกิจต่าง ๆ ที่เปลี่ยนไป โดยมองหาพื้นที่การทำงานที่ยืดหยุ่น รวมถึงรูปแบบการทำงานแบบไฮบริด นอกจากนี้ รายงานของ JLL คาดการณ์ว่าตลาดโคเวิร์คกิ้งสเปซในเอเชียจะเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 30 ในปี 2573 โดยมีปัจจัยหนุนจากพนักงานมีความต้องการใช้พื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้น

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้วิถีชีวิตของผู้คนในหลายๆ ด้านเปลี่ยนไป โดยเฉพาะด้านการทำงาน ซึ่งรูปแบบการทำงานแบบไฮบริดได้กลายมาเป็นแนวทางใหม่สำหรับการทำงานในปัจจุบันและอนาคต โดยทุกวันนี้ หลายธุรกิจเริ่มหันมาพิจารณาพื้นที่การทำงานที่มีความยืดหยุ่นมากกว่า เพื่อการวางแผนทางการเงินที่คล่องตัวขึ้น นอกจากนี้ยังพบว่าเทรนด์ความต้องการใช้พื้นที่โคเวิร์คกิ้งสเปซ หลังวิกฤติการแพร่ระบาดของโควิด-19 ยิ่งเพิ่มมากขึ้น โดยจากการสำรวจพบว่าร้อยละ 73 ของคนทำงาน มีความต้องการความยืดหยุ่นในการใช้พื้นที่ทำงานสูง และส่วนใหญ่เป็นลูกค้าในธุรกิจไอที ซอฟต์แวร์ และเทคโนโลยี ทั้งนี้ ตลาดโคเวิร์คกิ้งสเปซในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกยังมีโอกาสเติบโตอีกมาก โดยปัจจุบันมีส่วนแบ่งตลาดเพียงร้อยละ 3-5 จากพื้นที่ทำงานทั้งหมด ขณะที่สหรัฐอเมริกามีอัตราการเติบโตสูง โดยมีส่วนแบ่งตลาดถึงร้อยละ 10-15 ซึ่งถือเป็นโอกาสของธุรกิจโคเวิร์คกิ้งสเปซที่เข้ามาตอบโจทย์พฤติกรรมในการทำงานใหม่หลังจากเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 การใช้สำนักงานจะเปลี่ยนไปสู่รูปแบบผสมผสานเนื่องจากบริษัทมุ่งเน้นการใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ แนวโน้มที่โคเวิร์คกิ้งสเปซจะได้รับความนิยมจากกลุ่มธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ก็มีมากขึ้น เนื่องจากความยืดหยุ่นที่มีสูงและไม่ยึดติดด้วยสัญญาเช่ายาว เหมือนการเช่าสำนักงานปกติทั่วไป และการให้บริการในรูปแบบสมาชิกบริษัทต่างๆ จึงสามารถปรับลดหรือเพิ่มจำนวนที่นั่งในการใช้งานได้ตามต้องการ ทำให้มีแนวโน้มการเข้าใช้เป็นที่ทำงานให้กับพนักงานที่ทำงานในรูปแบบใหม่ ซึ่งสามารถรองรับทั้งการทำงานเดี่ยวและเป็นกลุ่ม ส่งผลให้องค์กรควบคุมค่าใช้จ่ายและตอบโจทย์วิถีชีวิตใหม่ได้มากขึ้น

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

กระแสการขับเคลื่อนความอย่งยั่งยืนภายใต้แนวคิด Circular Economy บนแพลตฟอร์มธุรกิจที่มีกลไกหมุนเวียนใช้งานทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้เกิดความเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาสินค้าและบริการในหลากหลายอุตสาหกรรมในปัจจุบัน บริษัทฯ เชื่อว่ากลยุทธ์การลงทุนในโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น สอดคล้องกับเมกะเทรนด์ที่สามารถสร้างโอกาสในการเติบโตและต่อยอดธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี ด้วยการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ให้กลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ นักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ และองค์กรธุรกิจทุกขนาดในประเทศไทยได้สัมผัสบรรยากาศการทำงานแบบใช้พื้นที่หมุนเวียนร่วมกันให้เกิดประโยชน์สูงสุด บนแนวคิดการออกแบบสร้างสมดุลย์ให้ชีวิตและการทำงานมากขึ้น โดยแฝงความสนุกสนาน มีชีวิตชีวา มีปฏิสัมพันธ์กัน และกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ โดยบริษัทฯ วางแผนเชิงรุกในการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องในพื้นที่พรีเมียมเคชั่น เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำการให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซในประเทศไทยและอาเซียน

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

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โคเวิร์คกิ้งสเปซจัดเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง ต้องมีเครือข่ายหลายสาขา บนทำเลที่เป็นพรีเมียมเคชั่นเดินทางสะดวกเข้าถึงง่าย สำหรับขนาดพื้นที่ในการพัฒนาแต่ละสาขานั้นมีทั้งขนาดกลาง 1,000-3,000 ตารางเมตร และขนาดใหญ่ตั้งแต่ 3,000-8,000 ตารางเมตร ทุกๆ สิ่งที่ใช้ในออฟฟิศจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดี มีทีมงานซัพพอร์ทอยู่เบื้องหลังทั้งการแก้ปัญหา การบำรุงรักษา การอัปเดตแอปพลิเคชัน และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องวางแผนทางควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ดี สำหรับรูปแบบการหารายได้ของโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น มาจากการเพิ่มจำนวนสมาชิกทั้งในกลุ่มลูกค้าองค์กร และกลุ่มลูกค้ารายย่อยทั่วไป ด้วยแพ็คเกจที่ยืดหยุ่นตามความต้องการใช้งานทั้งในส่วนสตูดิโอ หรือพื้นที่ Hot Desk พร้อมห้องประชุม พื้นที่จัดอีเวนต์ คาเฟ่ และมุมสังสรรค์ การโดยสมาชิกมีความยืดหยุ่นสามารถทำสัญญาเช่ารายเดือน หรือสัญญาเช่าระยะยาว 1-3 ปี

งานระหว่างการพัฒนา

ไม่มี

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นประมาณ 3.51 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทมีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย ประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม



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

ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนโรงงาน	
			สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	-	15
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	42
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	7	69
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	9	104
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ไทย	ชลบุรี	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	-	7
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ไทย	ระยอง	6	38
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	ไทย	สมุทรปราการ	-	13
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	ไทย	สมุทรปราการ	25	3
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ไทย	ปทุมธานี	1	23
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	ไทย	กรุงเทพมหานคร	-	1
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	3	4
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	3	5
นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง (3 แห่ง)	ไทย	ชลบุรี	-	41
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ไทย	สมุทรปราการ	2	-
สวนอุตสาหกรรมบิ่นห์เยือง (Binh Duong Industrial Park)	เวียดนาม	บิ่นห์เยือง	10	-

*หมายเหตุ ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

และมีคลังสินค้าของบริษัทฯ และคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ 33 ท่าเล* ดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ *ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

** รายการขายและเช่ากลับ

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

บริษัทฯ ได้จัดสร้างโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าที่มีคุณภาพระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการ ที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน เพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้เลือกสร้างโรงงานในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ และพัฒนาโรงงานที่มีรูปแบบมาตรฐานเหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการหลากหลายอุตสาหกรรม นอกจากนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้เช่าโรงงานของบริษัทฯ ประมาณร้อยละ 80 เป็นผู้ประกอบการชาวต่างชาติ บริษัทฯ จึงได้เน้นการให้บริการให้ความช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเริ่มต้นประกอบการผลิตในประเทศไทย

บริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงาน โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

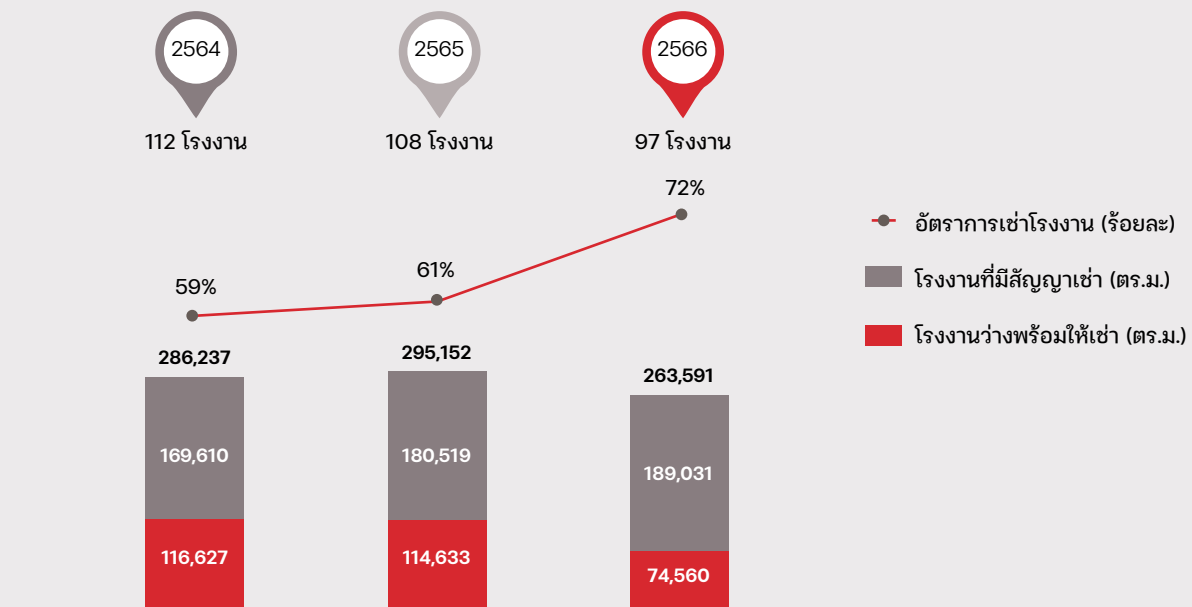
บริษัทฯ มีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตประกอบการเสรี และเขตทั่วไป ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตประกอบการเสรี โรงงานของบริษัทฯ มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียว

พร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกัน เป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทฯ ที่สร้างในระยะหลังมีขนาดเล็กลง เนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามีสูงขึ้น นอกจากนี้พื้นที่โรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารพัฒนาโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ เกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทฯ ในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

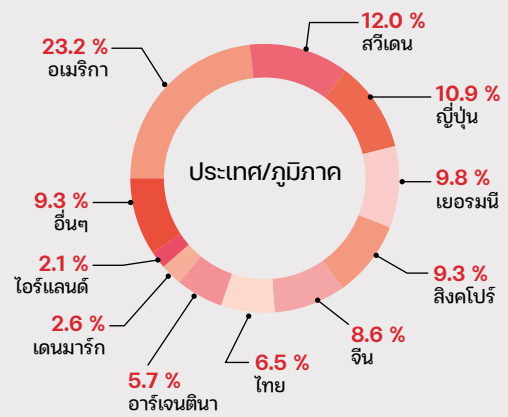
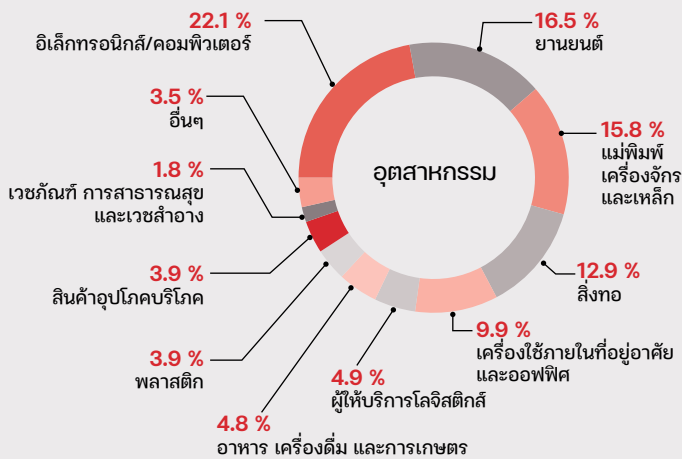
นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการสร้างโรงงานตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดีขึ้น และเป็นผลดีต่อบริษัทในแง่การลงทุนกับผลตอบแทนระยะยาว เนื่องจากอายุสัญญาเช่าของโรงงานประเภทนี้จะยาวกว่าอายุสัญญาเช่าของโรงงานทั่วไปประมาณ 5-10 ปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีโรงงานเช่า และโรงงานว่างพร้อมให้เช่าดังนี้



อัตราการใช้โรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 อยู่ที่ร้อยละ 72 เพิ่มขึ้นจากสิ้นเดือนกันยายน 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 61 เนื่องจากความต้องการพื้นที่โรงงานในประเทศที่เพิ่มมากขึ้นจากสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่ามาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ กลุ่มลูกค้าอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภคบริโภค และอุปกรณ์การแพทย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทฯ เป็นผู้ผลิตจากประเทศต่างๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

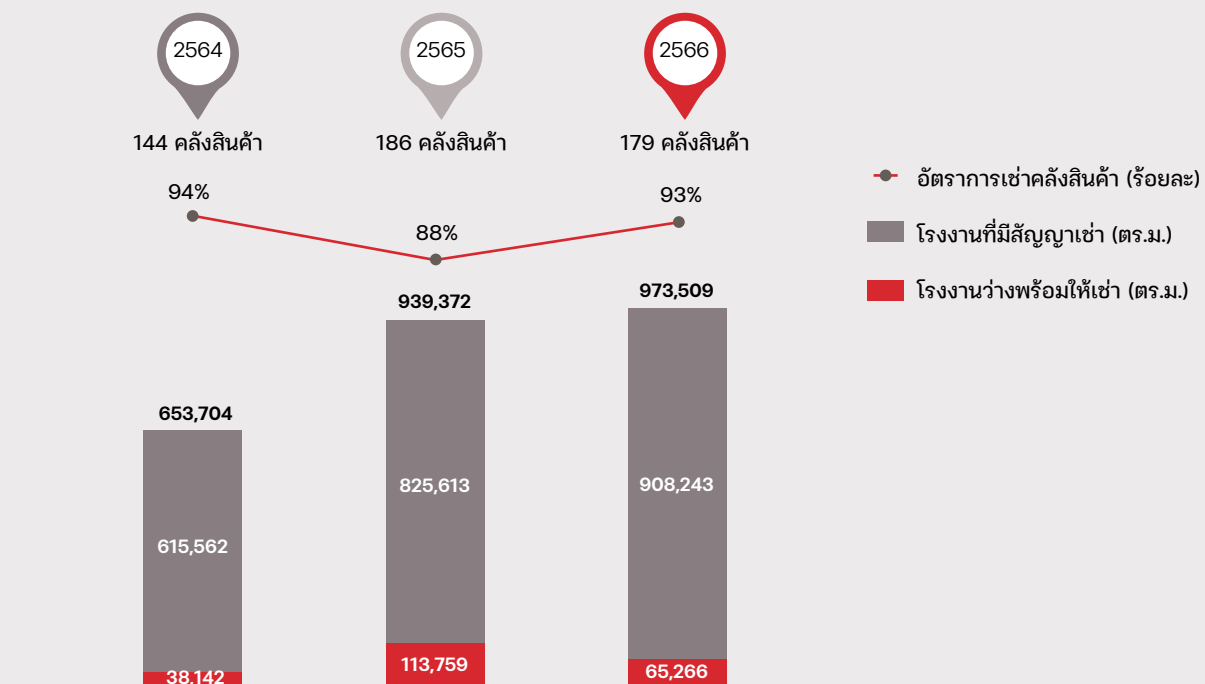
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด หรือชื่อเดิมคือ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและบริหารอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

ธุรกิจโลจิสติกส์นับเป็นกิจกรรมที่สำคัญในการกระจายสินค้า วัตถุประสงค์ขั้นส่วนอุปกรณ์ สินค้าสำเร็จรูป และผลิตภัณฑ์อื่นๆ สู่ภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ และถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อการพัฒนาประเทศให้เป็นศูนย์กลางประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน โดยปัจจุบันนี้ ผู้ประกอบการตลอดจนผู้ให้บริการด้านโลจิสติกส์ส่วนใหญ่ ยังจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากสำหรับการลงทุนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบโลจิสติกส์ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่างๆ บริษัทฯ จึงเล็งเห็นโอกาสของการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อให้ผู้ประกอบการเหล่านั้นเช่า แทนการลงทุนสร้างเพื่อเป็นเจ้าของเอง

คลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

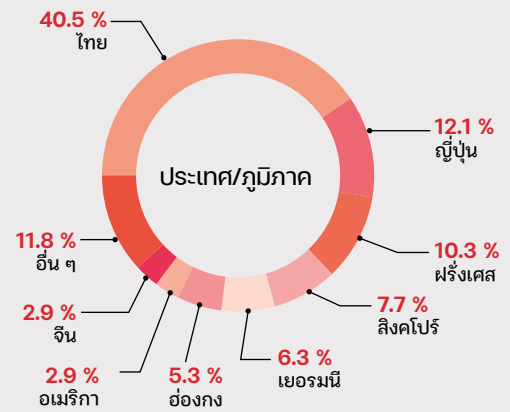
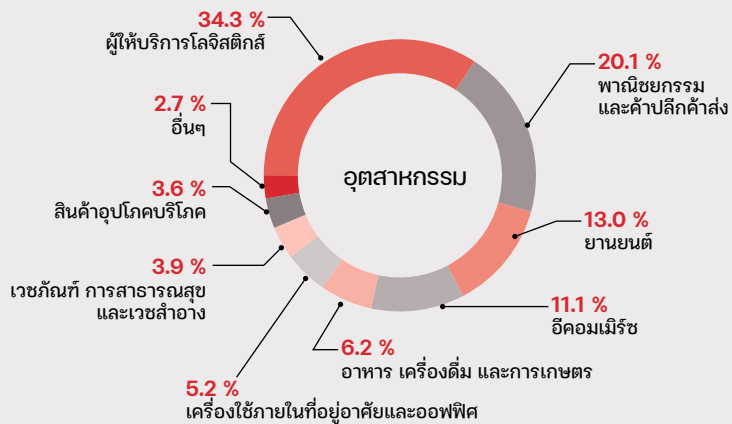
สัญญาเช่าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้อย่างไร้ขีดจำกัด สัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปี มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น จากลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ (Built-to-Suit) ซึ่งมีอายุสัญญาอยู่ที่ประมาณ 10 ปี และในอนาคตบริษัทฯ จะนำเสนอสินค้ารูปแบบเฉพาะนี้มากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า และคลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ เดือนกันยายน ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 93 เมื่อเทียบกับ เดือนกันยายน 2565 เท่ากับร้อยละ 88 โดยกลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มโลจิสติกส์ที่มีการขยายตัวของธุรกิจอย่างมากในปีที่ผ่านมาจากการเติบโตของธุรกิจออนไลน์ และภาคการส่งออกมีการขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์เพื่อการส่งออกจึงต้องหาพื้นที่ในการจัดเก็บสินค้า รวมถึงการย้ายฐานการผลิตเพื่อสร้างความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน ส่งผลให้เกิดความต้องการเช่าพื้นที่ที่ยังอยู่ในระดับสูง ทั้งในกลุ่มผู้ผลิตเครื่องใช้ภายในที่อยู่อาศัยและออฟฟิศ กลุ่มเทรดดิ้ง สินค้าอุปโภคบริโภค และกลุ่มยานยนต์ โดยเฉพาะในเขตแหลมฉบัง ศรีราชา บางพลี และวังน้อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่างๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2566

3) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

บริษัทฯ ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งเน้นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุน และทำให้เกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย ทั้งนี้ อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการใช้ สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่างๆ ได้ และทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

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

4) ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

5) ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM (ชื่อเดิมคือ บริษัท ไทยคอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กอง ได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน หรือ TREIT หรือปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ FTREIT นอกจากนี้ ในปี 2566 FTREIT ยังได้ซื้อทรัพย์สินจากบริษัทฯ อีก 57,901 ตารางเมตร และมีการซื้อทรัพย์สินจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นอีก 70,733 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 4.97 หมื่นล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FIRM จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับบริษัทฯ

6) การบริการอื่นๆ

- การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทฯ มีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้บริษัทฯ สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

- **การจัดหาสาธารณูปโภค**

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้บริการระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้พอเพียงต่อความต้องการของลูกค้า รวมถึงแนะนำให้เหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า

- **การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ**

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือลูกค้าในเรื่องการขออนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการบริษัท เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยบริการนี้ถือเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวกครบวงจรให้กับลูกค้าต่างชาติ (One-Stop-Service)

- **บริการอื่น ๆ**

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจมานาน และมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้าหลายรายในอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงสามารถให้บริการและความช่วยเหลืออื่นๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถกระทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้าและบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

สิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ประกอบการจากเขตส่งเสริมการลงทุน

หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ตามนโยบายการส่งเสริมการลงทุน ประกอบด้วย 1) สิทธิประโยชน์พื้นฐาน โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ในด้านการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ยกเว้นอากรนำเข้าเครื่องจักร ยกเว้นอากรของนำเข้าเพื่อวิจัยและพัฒนา ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก และสิทธิประโยชน์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ภาษี ซึ่งจะแบ่งตามประเภทกิจการ (Activity-based Incentive) รวมทั้งมีสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมด้านการพัฒนาเทคโนโลยี (Technology-based Incentives) ในกรณีเป็นกิจการที่มีการนำระบบอัตโนมัติหรือหุ่นยนต์มาใช้ หรือมีการใช้เครื่องจักรที่มีการเชื่อมโยงหรือสนับสนุนอุตสาหกรรมการผลิตเครื่องจักรระบบอัตโนมัติในประเทศ โดยจะต้องยื่นคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2) สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมตามคุณค่าของโครงการ (Merit-based Incentives) ประกอบด้วยสิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาความสามารถในการแข่งขัน สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค และสิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งจะได้อัตราสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากสิทธิประโยชน์พื้นฐาน

1. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจโรงงานให้เข้า

โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าบางส่วนซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์สำหรับอาคารโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับการอนุมัติการส่งเสริม ดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:

- 8 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
- 7 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค
- 3 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย

- โดยในกรณีที่กิจการมีการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

- ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการเข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้

- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

2. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เข้า

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

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:

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

- โดยในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

- ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุวัติ

3. สิทธิประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

จากการที่บริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การกำกับดูแลของ กนอ. ผู้ประกอบการจึงยังได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจาก กนอ. ดังนี้

- สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เขตประกอบการเสรี) ได้แก่ การได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับการยกเว้นภาษีอากรขาออกสำหรับของส่งออกไปนอกราชอาณาจักร

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

- สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ได้แก่ การยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการทั้งหมดจาก กนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) เช่น ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้างและ ใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม รวมไปถึง การได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำคำปรึกษาเอกสารต่าง ๆ

การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ในฐานะผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมที่มากด้วยประสบการณ์กว่า 30 ปี เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล นับว่าเป็นผู้พัฒนาที่โดดเด่นด้วยความสามารถในการส่งมอบโซลูชัน โรงงานและคลังสินค้าที่รองรับทุกความต้องการของลูกค้าในทุกตลาด ภายใต้แนวคิดการดำเนินธุรกิจที่มุ่งเน้นการให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ที่ดีและสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า (Customer-centric) เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้พัฒนาองค์ความรู้และรูปแบบการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่และการทำงานด้วยระบบดิจิทัล ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญของแผนกลยุทธ์ระยะยาวขององค์กรที่ผ่านมา บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของระบบปัญญาประดิษฐ์ (AI) และอินเทอร์เน็ตออฟธิงส์ (IoT) ที่จะเป็ประโยชน์ต่อการดำเนินงานของภาคอุตสาหกรรม จึงได้วางแผนลงทุนด้านเทคโนโลยีอย่างต่อเนื่องเพื่อช่วยยกระดับความสามารถด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงพัฒนาบริการโซลูชันให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

บริษัทฯ เปิดตัวแพลตฟอร์มอัจฉริยะที่นำนวัตกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือ PropTech มาใช้ในการบริหารโลจิสติกส์พาร์คของบริษัทฯ เพื่อยกระดับมาตรฐานการจัดการตามแนวคิด Smart & Sustainable Logistics Park ทั้งด้านการรักษาความปลอดภัย และด้านสิ่งแวดล้อม โดยใช้เทคโนโลยี AI ขับเคลื่อนอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยภายใต้นโยบายอุตสาหกรรม 4.0 ทั้งนี้ การคิดค้นแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะดังกล่าว บริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีคลาวด์ (Cloud) ในการสนับสนุนการทำงานระบบ AI ของแพลตฟอร์มที่ผสานเทคโนโลยีทันสมัยหลากหลายเข้าไว้ด้วยกัน อาทิ Computer Vision, Geofencing, Drone Inspection และ Machine Learning เพื่อใช้ในการดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ รวมถึงการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม โดยแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะนี้สามารถตรวจวัดปริมาณการปล่อยก๊าซวัดระดับการใช้พลังงาน และดัชนีชี้วัดด้านสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ที่สอดคล้องกับความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและบริหารจัดการสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย ตลอดจนเป็นมิตรต่อทั้งชุมชนและสิ่งแวดล้อม

โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เริ่มต้นติดตั้งแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะในโครงการโลจิสติกส์ พาร์คที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการ บริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะนำแพลตฟอร์มดังกล่าวนี้มาใช้กับทุกโครงการในอนาคต เพื่อส่งมอบโซลูชันอัจฉริยะที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าตามมาตรฐานสากล ตลอดจนช่วยส่งเสริมความยั่งยืนในการดำเนินงานของภาคอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ด้วยเทคโนโลยีควบคุมและตรวจวัดมลพิษที่มีประสิทธิภาพ



บริษัทฯ ใช้แอปพลิเคชัน FLEXFIX ที่พัฒนาขึ้นมาเพื่อตอบโจทย์ลูกค้าผู้เช่าโรงงาน และคลังสินค้า ทางด้านงานซ่อมบำรุง โดยแอปพลิเคชันนี้ได้มีการพัฒนาจากกระบวนการ Design Thinking จากหน่วยงานและฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแอปพลิเคชัน FLEXFIX จะช่วยลดกระบวนการในการทำงาน มีความแม่นยำ ตอบสนองผู้เช่าได้ทันทั่วทั้งที่ ลดความผิดพลาดจากการทำงาน รวมถึงมีส่วนในการส่งเสริมความยั่งยืนจากการลดการใช้กระดาษ เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้า

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ซึ่งอาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการและเพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการเริ่มการผลิต และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากการให้เช่าโรงงานนั้นมีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการ

การที่ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่เชื่อมต่อประเทศอื่นในภูมิภาคซึ่งเปรียบเสมือนศูนย์กลางของภูมิภาค CLMV มีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีนั้น ได้ดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น ประเทศจีน และประเทศยุโรป ให้ใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิต โดยนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่างๆของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาลได้มีส่วนสนับสนุนการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม และความต้องการของผู้ประกอบการต่างประเทศในประเทศไทยและพื้นที่เขต EEC มากยิ่งขึ้น

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ซิตี้ 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)
- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่นๆ ในตลาด ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็กที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก

ถึงแม้ว่าการแข่งขันโดยรวมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่านั้นค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโรงงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และมีความได้เปรียบในด้านทำเลที่มีศักยภาพหลากหลาย รวมถึงมีบริการที่ครบวงจรให้กับผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกค้า ทั้งการให้ความช่วยเหลือในการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ และการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าคือผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยมีความเสี่ยงในการเลิกเช่าเมื่อหมดสัญญาเช่าค่อนข้างต่ำ เนื่องจากลูกค้ามีการลงทุน และติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักร และสายการผลิตต่างๆ เข้ากับโรงงาน ทำให้ความสามารถในการโยกย้ายเป็นไปได้ยาก โดยลูกค้าส่วนมากจะทำการต่อสัญญาเช่ากับบริษัทเมื่อสัญญาหมดอายุ เว้นเสียแต่จะเลิกการผลิตหรือมีความต้องการที่จะ

ขยายพื้นที่การเช่า ซึ่งบริษัทฯ จะเสนอทำเลและขนาดโรงงานอื่นๆ ตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของลูกค้าได้ โดยบริษัทฯ มีขนาดโรงงานและพื้นที่ในการให้เช่าที่หลากหลาย

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

ในปี 2566 ระดับความพึงพอใจของลูกค้ากลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ประเภทโรงงานอยู่ที่ร้อยละ 87 ซึ่งสูงขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 5

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สำคัญในการสนับสนุนธุรกิจโลจิสติกส์เพื่อการกระจายสินค้าของประเทศ โดยระบบการจัดการโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ประกอบการต่างประเทศใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าในระดับภูมิภาค และทำให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์กระจายสินค้าในจังหวัดสำคัญแต่ละภาคของประเทศ และในเขตท่าเรือแหลมฉบังและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อขายและเช่า ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาคลังสินคารายย่อยอื่นๆ ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็กที่มีความต้องการเช่าด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก และรูปแบบโครงสร้างของอาคารอาจไม่ได้มาตรฐานการรับน้ำหนักในระดับสากล

สำหรับการแข่งขันกับคู่แข่งโดยตรงของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ มีความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ และยังมีที่ดินพร้อมสร้างเพื่อนำมาต่อ ยอดสำหรับลูกค้ากลุ่ม Built-to-suit

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ได้แก่

- ผู้ประกอบการธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics Service Providers) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ โดยบริษัทเหล่านี้มีความสามารถในการบริหารและจัดการโดยใช้ระบบ Software และระบบจัดการที่ทันสมัยและโดยทั่วไปจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
- ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution Center) และผู้ประกอบการศูนย์จัดหามาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International Procurement Office)

- ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้า และผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่างๆ
- กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร
- ผู้ประกอบการธุรกิจออนไลน์ และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ทั้งที่มาจากต่างประเทศและในประเทศ
- ผู้ประกอบการอื่นๆ ที่มีธุรกิจสนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการโลจิสติกส์ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง
- ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

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

ในปี 2566 ระดับความพึงพอใจของลูกค้ากลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ประเภทคลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 87 ซึ่งสูงขึ้นจากปี 2565 ร้อยละ 1

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.8 ซึ่งชะลอตัวลงจากไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ร้อยละ 2.6 ส่งผลให้การเติบโตในครึ่งปีแรกอยู่ที่ร้อยละ 2.2 ปัจจัยสำคัญของการเติบโตมาจากการบริโภคภาคเอกชนที่ขยายตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่ช่วงก่อนการลงทุของภาคเอกชนยังทรงตัวอยู่เนื่องจากความไม่ชัดเจนของการจัดตั้งรัฐบาล ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของภาคเศรษฐกิจส่วนใหญ่ฟื้นกลับสู่ระดับก่อนวิกฤติแล้ว ยกเว้นการส่งออกภาคบริการ (ท่องเที่ยว) ที่ยังคงกลับมาฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่อย่างที่คาดการณ์ไว้ สาเหตุหลักมาจากกลุ่มนักท่องเที่ยวประเทศจีนที่ยังไม่ฟื้นตัวกลับมาในระดับเดียวกันกับช่วงก่อนหน้านี้ อย่างไรก็ตาม แม้เศรษฐกิจจีนจะชะลอตัวแต่อุตสาหกรรมในประเทศไทยนั้นกลับเริ่มมีการฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัด เห็นได้จากตัวเลข FDI (Foreign Direct Investment) จากจีนในไทยในธุรกิจมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยกลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่มีแนวโน้มเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ได้แก่ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ โดยเฉพาะการผลิตรถยนต์ EV กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า และชิ้นส่วนแผงวงจรพิมพ์ นอกเหนือไปกว่านั้นการกีดกันทางการค้าระหว่างจีนและกลุ่มประเทศตะวันตก ส่งผลให้การผลิตในภาคอุตสาหกรรมอื่นๆ โดยเฉพาะอุตสาหกรรมเศรษฐกิจใหม่ เช่น การผลิตเทคโนโลยีขั้นสูง เช่น เซมิคอนดักเตอร์ และการผลิตยาและอุปกรณ์ทางการแพทย์ขั้นสูง มีแนวโน้มทยอยย้ายฐานการผลิตจากในประเทศจีนมาสู่กลุ่มประเทศอาเซียน

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

ตามข้อมูลของนักวิเคราะห์ ธุรกิจโรงงานพร้อมให้เช่าในไตรมาส 1 ปี 2566 มีอุปทานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนที่ 2.42 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 81.0 ปรับเพิ่มจากร้อยละ 79.6 ในไตรมาสก่อนหน้า แม้อัตราการใช้พื้นที่อุตสาหกรรม และภาคการส่งออกปรับตัวลดลงซึ่งสอดคล้องกับเศรษฐกิจโลกที่หดตัว แต่ประเทศไทยยังได้รับปัจจัยบวกจากการที่นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิต โดยจะเห็นได้ชัดจากดัชนีด้านภาวะการส่งเสริมการลงทุนช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2566 BOI เปิดเผยว่ามีสถิติยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนรวมทั้งสิ้น 891 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 18 และมีมูลค่าเงินลงทุน 364,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับค่าขอรับการส่งเสริมในอุตสาหกรรมเป้าหมาย มีจำนวน 464 โครงการ มูลค่ารวม 286,930 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79 ของมูลค่าขอรับการส่งเสริมทั้งสิ้น ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมเกษตรและอาหารแปรรูป อุตสาหกรรมยานยนต์ และชิ้นส่วน ตามลำดับ ในส่วนอุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ มีค่าขอรับการส่งเสริมจำนวน 106 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนสูงกว่า 1.6 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นกว่า 7 เท่าตัว เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และยังมีแนวโน้มขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องจากกระแสย้ายฐานการผลิตของกลุ่มชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อลดความเสี่ยงจากสงครามการค้าและความขัดแย้งของมหาอำนาจ รวมทั้งต้นทุนการผลิตในโลกตะวันตกที่สูงขึ้นมาก ประกอบกับนักลงทุนเชื่อมั่นในศักยภาพของไทย จึงเลือกขยายฐานการผลิตมาที่ประเทศไทย โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ในกลุ่มแผ่นวงจรพิมพ์ (PCB) เซมิคอนดักเตอร์ การทดสอบแผงวงจรรวมตัวเก็บประจุไฟฟ้า เซลล์แสงอาทิตย์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ ทั้งนี้จากตัวเลข BOI ดังกล่าวข้างต้น จะสะท้อนให้เห็นว่าแนวโน้มธุรกิจโรงงานพร้อมให้เช่ามีโอกาสดีเติบโตไปในทางเดียวกันกับตัวเลข BOI โดยการเติบโตของอัตราการใช้เช่าจะเริ่มเห็นผลได้ชัดเจนอย่างต่อเนื่องในแต่ละไตรมาสของปี 2566

ตามข้อมูลของนักวิเคราะห์ ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่าในไตรมาส 1 ปี 2566 อุปทานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ 4.49 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 90.0 จากร้อยละ 88.4 ในไตรมาสก่อนหน้า ส่วนอุปสงค์ยังคงขับเคลื่อนมาจากการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจโลจิสติกส์ที่สอดคล้องกับกลุ่มอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค และกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ทำให้มีความต้องการในการใช้คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น นอกเหนือจากนั้นธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่ายังคงได้รับอานิสงส์เชิงบวกอย่างต่อเนื่องจากโควิด-19 ที่ทำให้การเดินทางและการขนส่งสินค้าใช้ระยะเวลานานขึ้น ดังนั้น จึงเห็นการย้ายฐานของผู้ผลิตเข้ามาตั้งใกล้กับผู้บริโภคมากขึ้น นอกจากนี้ผลกระทบอย่างรุนแรงจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ-จีน ที่มีการใช้มาตรการโต้ตอบทั้งในเชิง

นโยบายและภาษี เริ่มส่งผลให้การย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีนมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น เทรนด์ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานยังสามารถเติบโตได้ดี ความสนใจเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จ (Built-to-Suit) และ Warehouse Farm ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการต่างชาติยังมีความสนใจอย่างมากที่จะลงทุนในอุตสาหกรรมในประเทศไทย อาทิ รถยนต์ไฟฟ้า (EV) ยานยนต์ นอกจากนี้พฤติกรรมของผู้บริโภคได้เปลี่ยนมาจับจ่ายซื้อสินค้าบนออนไลน์มากขึ้น ทำให้ศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานและระบบโลจิสติกส์ที่ทันสมัยถือเป็นปัจจัยสำคัญในการส่งสินค้าตามคำสั่งซื้อของผู้บริโภคให้รวดเร็วและถูกต้องในทุกแพลตฟอร์ม ทั้งนี้ ประเทศไทยยังมีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ใจกลางอาเซียน ซึ่งเปรียบเสมือนประตูเชื่อมสู่ทุกภูมิภาคในทวีปเอเชีย อีกทั้งยังมีความพร้อมในด้านทรัพยากรและเครือข่ายธุรกิจ รวมถึงการมีแรงงานทักษะสูงจำนวนมาก การมีระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นอย่างครบครัน รวมถึงโครงข่ายคมนาคมทั้งทางถนน ทางราง ทางอากาศ และทางน้ำ ซึ่งล้วนมีความสำคัญต่อการขนส่งและกระจายสินค้าอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ประเทศไทยสามารถตอบโจทย์ภาคธุรกิจโลจิสติกส์สมัยใหม่ในทุกด้าน

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

1) ตั้งเป้าเป็นผู้นำในการให้บริการสมาร์ทแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระดับสากล

บริษัทฯ เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าประเภท Ready Built อันดับหนึ่งของประเทศไทย และเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าชั้นนำในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย ซึ่งมีการพัฒนาและบริหารโรงงานและคลังสินค้าแล้วเสร็จมากกว่า 3.51 ล้านตารางเมตร โดยในอนาคตบริษัทฯ จะยังคงพัฒนาโครงการประเภท Ready-Built ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทฯ จะลดความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าด้วยมาตรการเปิดให้ลูกค้าสามารถเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) สำหรับโครงการที่บริษัทฯ กำลังจะพัฒนาได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มบริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ มาปรับใช้ โดยการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit จะมีการทำงานร่วมกับลูกค้า ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบเพื่อให้รองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ รวมทั้งการพัฒนาอาคารสีเขียวตามมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED และ EDGE โดยบริษัทฯ มีการลงทุนร่วมกับเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจที่จะนำเสนอบริการครบวงจรทั้งในด้านการจัดเก็บข้อมูล รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในทำเล CBD เพื่อให้บริการกับลูกค้าที่อยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

2) บริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ (Asset Management Strategy)

บริษัทฯ ร่วมมือกับกลุ่มบริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ จัดตั้งทีมงานในการบริหารสินทรัพย์ของบริษัทฯ อย่างเบ็ดเสร็จ โดยศึกษาการใช้ประโยชน์ของโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมดของบริษัทฯ สินทรัพย์บางอย่างอาจสามารถนำมาดัดแปลง ปรับเปลี่ยนโครงสร้าง หรือปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอย เช่น การปรับเปลี่ยนคลังสินค้าให้เป็นโรงงานหรือโครงการ Built-to-Suit การปรับเปลี่ยนขนาดของอาคารให้เป็นไปตามความต้องการของตลาด การร่วมมือกับพันธมิตรในการลงทุนและพัฒนาสินทรัพย์เหล่านั้นให้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น รวมถึงการขายสินทรัพย์เหล่านั้นให้กับผู้ประกอบการรายอื่น หรือผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรม

ทั้งนี้ การบริหารสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเบ็ดเสร็จจะช่วยให้บริษัทฯ ใช้สินทรัพย์ปัจจุบันให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และยังสามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาเสริมสภาพคล่อง และนำมาลงทุนพัฒนาโครงการในธุรกิจของบริษัทอีกด้วย

3) เพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า

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

4) ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของการต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยอยู่ระหว่างการศึกษารูปร่างด้าน Utility การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรหรือโครงการมิกซ์ยูสโดยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นตัวหลัก และการศึกษาเขตธุรกิจและเขตการค้าควบคู่กับศูนย์โลจิสติกส์ โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจเหล่านี้จะสร้างแพลตฟอร์มในการต่อยอดและเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจในปัจจุบัน

5) การขยายฐานลูกค้าสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียนนอกเหนือจากประเทศอินโดนีเซีย โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศซีแอลเอ็มวี (CLMV) ซึ่งประเทศดังกล่าวนี้ยังมีศักยภาพและมีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ในขณะที่ค่าแรงยังต่ำกว่าประเทศไทย ทำให้มีความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งบริษัทสามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะขยายการลงทุนในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย โดยปัจจุบันอัตราการเช่าคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซียอยู่ในระดับสูงที่ประมาณร้อยละ 90 จากการเติบโตของความต้องการคลังสินค้าในประเทศ ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศอินโดนีเซีย ในส่วนของประเทศเวียดนาม บริษัทฯ ได้ทำการขยายการลงทุนสำหรับโรงงานพร้อมให้เช่าในเฟสที่สอง ซึ่งมีพื้นที่กว่า 60,000 ตารางเมตรเพื่อรองรับความต้องการโรงงานในประเทศเวียดนาม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังขายที่ดินจำนวนหนึ่งผืนในปิงปบประมาณนี้

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ มีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสม อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI ทั้งนี้ ราคาที่ดินของบริษัทฯ จะต้องไม่สูงเกินไป และขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การจัดหาที่ดิน

- ทำเลที่ตั้งเหมาะสมอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ มีการคมนาคมสะดวก ตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า และสามารถได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI

- ราคาที่ดินเหมาะสมที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าได้ และสามารถแข่งขันกับผู้เช่ารายอื่นๆ ในตลาดได้

- คำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ รวมถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

2) ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

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

สำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ กำหนดนโยบายการเลือกผู้ค้าที่เป็นรูปธรรมรวมถึงการกำหนดวิธีการปฏิบัติงานคุณภาพของสินค้าและบริการ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ค้าและการปฏิบัติตามสัญญาอย่างยุติธรรมและเท่าเทียม โปร่งใสและตรวจสอบได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการพิจารณาจากราคากลาง เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับสินค้าหรือบริการในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

- จัดทำบัญชีรายชื่อผู้ค้าที่ผ่านการรับรอง (Approved Vendor List) โดยรวบรวมข้อมูลผู้ค้าที่มีคุณสมบัติตรงตามความต้องการ แยกตามประเภทของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งปรับปรุงข้อมูลจากผู้ค้าที่เข้ามาติดต่อซื้อขายกับบริษัทฯ

- พิจารณาคู่มือที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น มีประวัติหรือชื่อเสียงที่ดี ส่งมอบของที่มีคุณภาพ ครบถ้วน ตรงเวลา และมีความรู้ ความเชี่ยวชาญในสินค้าหรือบริการนั้น มีความพร้อมทั้งด้านเครื่องมือ อุปกรณ์และกำลังคน มีผลงานในอดีตที่ดีเป็นที่ยอมรับ รวมถึงมีบริการหลังการขายที่ดี

- จัดให้มีคณะกรรมการประเมินเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทฯ จะพิจารณาร่วมกับราคากลางที่เหมาะสม

- การจัดซื้อจัดจ้างทุกครั้งต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจทุกครั้ง

- มีกระบวนการในการตรวจสอบและประเมินว่า สินค้าที่จัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนด

- มีเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกผู้ค้าที่ชัดเจนและโปร่งใส

- มีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาประกอบไปด้วย โครงการบางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับกลุ่มบริษัทมีตซูย ฟูดส์ ตั้งอยู่ในถนนบางนา-ตราด กม. 46 ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขต EEC อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นที่รวมกว่า 187 ไร่ ภายในโครงการมีคลังสินค้าคุณภาพสูงแบบพร้อมใช้หรือ Ready-Built Warehouse และแบบสร้างตามความต้องการของลูกค้าหรือ Built-to-Suit รูปแบบใหม่ที่สามารถรองรับเทคโนโลยีและนวัตกรรมทันสมัย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ของลูกค้า เช่น ระบบอัตโนมัติ และระบบควบคุมการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำ โดยเฟสแรกมีพื้นที่สำหรับเช่ารวมทั้งสิ้นกว่า 22,000 ตารางเมตร ในรูปแบบของพื้นที่คลังสินค้าในเขตทั่วไป (General Zone) ซึ่งได้รับการออกแบบเพื่อรองรับแนวโน้มความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่กำลังเปลี่ยนไป ทั้งนี้ แผนการพัฒนาารวมทุกเฟสจะมีพื้นที่อาคารให้เช่ารวมกว่า 160,000 ตารางเมตร พร้อมรองรับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มได้เป็นอย่างดี

ขณะเดียวกัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการในพื้นที่บางพลี ซึ่งประกอบไปด้วย 1) โครงการ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางพลี 7” มีพื้นที่อาคารรวม 70,000 ตารางเมตร บนพื้นที่กว่า 80 ไร่ ในทำเลยุทธศาสตร์บางพลี สมุทรปราการ โดยในเฟสแรกและเฟสที่สองมีพื้นที่เช่ารวมกว่า 60,000 ตารางเมตร ซึ่งทำการพัฒนาเสร็จสิ้นแล้ว และอยู่ระหว่างการพัฒนาเฟสต่อไป ซึ่งเป็นโครงการที่ยกระดับเป็นศูนย์กระจายสินค้าคุณภาพสูง ตอบสนองเทรนด์พื้นที่จัดเก็บสินค้าหลากหลายประเภท รวมถึงมีห้องควบคุมอุณหภูมิ เพื่อรักษาคุณภาพของสินค้ากลุ่มอุปโภคบริโภค อาหาร และเครื่องดื่ม สินค้าแบรนด์เนม ผลิตภัณฑ์ความงาม ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ และเภสัชกรรม 2) อาคาร Built-to-Function ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งอยู่ภายในโครงการ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ 4” ขนาดพื้นที่เช่ารวมกว่า 26,000 ตารางเมตร และ 3) อาคาร Built-to-Suit ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา ภายในโครงการ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ 5” ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวมกันมากกว่า 10,000 ตารางเมตร

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



เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางพลี 7, สมุทรปราการ

การดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนาม

ภาพรวมประกอบธุรกิจ

ประเทศเวียดนามเป็นประเทศที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง โดยคาดการณ์ว่าในปี 2564-2569 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) จะมีการเติบโตเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ร้อยละ 6.5-7.0 เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง การเติบโตของภาคส่งออก และการขยายตัวของการลงทุนจากต่างประเทศ ภายใต้การดำเนินนโยบายที่มีประสิทธิภาพเพื่อส่งเสริมการลงทุนและสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ รวมถึงสนับสนุนวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมควบคู่กับการส่งเสริมการเริ่มต้นธุรกิจใหม่ นอกจากนี้ เวียดนามยังมีทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์สำหรับภาคการผลิตและการท่องเที่ยว ด้วยจำนวนประชากรมากกว่า 97 ล้านคน ซึ่งเป็นตลาดแรงงานที่ราคาไม่สูงมากนักและเป็นตลาดสำหรับสินค้าบริการได้เป็นอย่างดี รวมถึงมีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่สะดวกต่อการขนส่งทางบกและเป็นเส้นทางออกสู่ทะเลของลาวและมณฑลยูนนานของจีน จึงทำให้เวียดนามเป็นประเทศที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจสูง เป็นจุดหมายปลายทางหนึ่งในอาเซียนที่ได้รับความนิยมอย่างมากจากธุรกิจที่พิจารณาขยายฐานการผลิตออกจากประเทศจีน นอกจากนี้ เวียดนามได้เข้าร่วมความตกลงทางการค้าระหว่างประเทศทั้งพหุภาคีและทวิภาคีต่างๆ รวมทั้งความตกลงการค้าเสรี (Free Trade Agreements: FTA) ส่งผลให้เพิ่มโอกาสการส่งออกสินค้าได้มากยิ่งขึ้น โดยมีกลุ่มอุตสาหกรรมที่น่าสนใจ อาทิ การแปรรูปพืชผลเกษตร การแปรรูปอาหารทะเล ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับรถจักรยานยนต์ การก่อสร้างและธุรกิจด้านการท่องเที่ยว

จากปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวข้างต้น เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) เล็งเห็นถึงโอกาสต่อยอดการเติบโตของธุรกิจ จึงได้ทำการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัทในต่างประเทศ ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินขนาด 46.8 เฮกเตอร์ในเมืองบินห์ดีอง (Bin Duong) ประเทศเวียดนาม มูลค่ารวมทั้งสิ้น 47.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 1,435.2 ล้านบาท ในปี 2565 ได้มีการซื้อที่ดินเพิ่มอีก 12.0 เฮกเตอร์ โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจด้านนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจคลังสินค้าให้เข้าทั้งนี้ บินห์ดีอง นับเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญของเวียดนามใต้ ที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มอุตสาหกรรมทั้งในและต่างประเทศ จากโครงข่ายโลจิสติกส์และมาตรการสนับสนุนอุตสาหกรรม ที่ตั้งทางยุทธศาสตร์ที่ดี อยู่ใกล้ถนนโฮจิมินห์และท่าเรือ รวมถึงมีประชากรราว 2.4 ล้านคน เป็นสัดส่วนแรงงานร้อยละ 76 อีกทั้งยังเป็นเมืองยอดเยี่ยมในการจัดอันดับดัชนีอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม เมื่อเทียบกับโฮจิมินห์ ด่งนาย และบ่าเหรียะ-หวงเต่า นอกจากนี้ เมืองบินห์ดีองมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหญ่ที่สุดในเวียดนามใต้ มีค่าเช่าถูกกว่าเมืองโฮจิมินห์ถึงร้อยละ 40-55 และเป็นเมืองที่โดดเด่นด้านอุตสาหกรรมการผลิตที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

นิคมอุตสาหกรรมในเวียดนามเป็นธุรกิจที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว จากแรงจูงใจจากลูกค้าและการขยายฐานการผลิตจากประเทศจีน ซึ่งส่งเสริมให้เกิดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศค่อนข้างมาก ดังนั้นธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าพร้อมเช่าจึงเติบโตขึ้นตามความต้องการของผู้ประกอบการที่มากขึ้น โดยจากรายงานของ House Link ระบุว่าพื้นที่ในภาคใต้ของเวียดนามเป็นที่ต้องการของตลาดและมีราคาเช่าที่สูงกว่าภาคอื่น ทำให้บริษัทฯ มองเห็นโอกาสในการขยายการลงทุนไปในประเทศเวียดนาม โดยบินห์ดีอง นับว่ามีชื่อเสียงในเรื่องการขยายตัวจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ซึ่งหลายบริษัท

มองว่าจะกลายเป็นศูนย์กลางการพัฒนาที่เติบโตอย่างยั่งยืน อีกทั้งนิคมอุตสาหกรรมบินห์ดีอง มีการออกแบบอย่างมีเอกลักษณ์เพื่อรวมกิจกรรมทางอุตสาหกรรม การดำเนินธุรกิจ วิถีชีวิตที่มีสุขภาพดีและผ่อนคลายเข้าด้วยกันในศูนย์กลางที่ครบวงจร รวมถึงทีมงานระดับมืออาชีพในการช่วยเหลือผู้เช่า นอกเหนือจากโครงสร้างพื้นฐานและการเชื่อมต่อด้านโลจิสติกส์แล้ว ที่ดินยังได้รับการออกแบบเพื่อรองรับความต้องการของอุตสาหกรรมในปัจจุบันด้วยมาตรฐานระดับสากลและความยั่งยืนในอนาคต อาทิ ระบบสาธารณูปโภค ระบบการบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร และถนนที่เชื่อมต่อกับถนนหลัก ปัจจุบันบริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาพื้นที่ในโครงการเฟสแรกและเฟสสอง โดยแบ่งเป็นโรงงานพร้อมเช่า คลังสินค้าพร้อมเช่า และการเช่าที่ดินสำหรับเฟสแรกได้เสร็จสิ้นไปเมื่อ 2565 และเฟสสองคาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในปี 2567 ตามลำดับ

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

จากสถานการณ์ผลกระทบสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีนที่รุนแรงขึ้นในรอบหลายปีที่ผ่านมา ทำให้อุตสาหกรรมต่างๆ ที่ใช้จีนเป็นฐานการผลิต เริ่มมองหาฐานการผลิตอื่นเพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาการกีดกันการค้า ซึ่งประเทศเวียดนามถูกมองเป็นฐานการผลิตแห่งใหม่ที่บริษัททั่วโลกให้ความสนใจ โดยแนวโน้มการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้น เพราะถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญที่สุดในการจัดตั้งโรงงานการผลิตของผู้ประกอบการ ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในประเทศเวียดนามเป็นเขตพื้นที่ที่รัฐบาลผู้ประกอบการภาคเอกชน หรือกิจการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลกับเอกชนจัดสรรที่ดินไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ และมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้เพียบพร้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดวางผังเมืองที่เหมาะสมแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมและความแออัดในตัวเมือง นอกจากนี้ยังเป็นการกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ภูมิภาคอีกด้วย ปัจจุบัน ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอยู่ในช่วงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชน ภายในประเทศ และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) เพื่อตอบสนองความต้องการของการบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้นควบคู่กับการขยายตัวของภาคส่งออก

เศรษฐกิจของเวียดนามในครึ่งแรกของปี 2566 เติบโตร้อยละ 3.7 ชะลอตัวจากเศรษฐกิจโลกที่เติบโตช้าลง และราคาน้ำมันที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ภาพรวมประเทศเวียดนามยังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และธุรกิจritelที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความต้องการลงทุนขยายพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เข้า เพื่อเพิ่มกำลังการผลิตและสต็อกสินค้าให้เพียงพอกับความต้องการของผู้บริโภค นอกจากนี้ ค่าแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการผลิต รวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ถูกกว่าประเทศข้างเคียง ก็เป็นปัจจัยที่ดึงดูดบริษัทชั้นนำทั่วโลก ร่วมกับนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐให้นักลงทุนต่างชาติ โดยอนุญาตให้สามารถถือหุ้นในหลายกิจการได้ถึงร้อยละ 100 พร้อมสิทธิประโยชน์ด้านภาษี

ข้อมูลจาก JLL คาดการณ์ว่าในปี 2566-2568 จะมีปริมาณการลงทุนในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกอยู่ที่ 50-60 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปี 2563-2564 ที่ 25-30 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ นอกจากนี้ ในไตรมาส 2 ปี 2565 กลุ่มเมืองอุตสาหกรรมเวียดนามได้ประกอบไปด้วย โฮจิมินห์ บินห์ดีอง ด่งนาย บ่าเหรียะ-หวงเต่า และหลงอัน ยังคงมีศักยภาพที่แข็งแกร่งในการดึงดูดผู้ผลิตและผู้ประกอบการขนส่งสินค้า โดยพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและโรงงานมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 84

และร้อยละ 88 ตามลำดับ มองว่าในอนาคตธุรกิจอุตสาหกรรมจะขยับตัวขึ้น ได้รับแรงหนุนจากการที่รัฐบาลมีแผนส่งเสริมการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน เชื่อมต่อเมืองต่างๆ ส่งผลให้ราคาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวียดนามได้จะขยับตัวขึ้นอีก นอกจากนี้ พื้นที่ในอนาคตยังต้องมีความยืดหยุ่นตอบโจทย์การใช้งานที่หลากหลายและสนับสนุนความยั่งยืนอีกด้วย ทั้งนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักคือบริษัทข้ามชาติ (Multinational Corporation) และบริษัทเวียดนามที่ต้องการคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดยจะเน้นอุตสาหกรรมที่ต้องการเทคโนโลยีและนวัตกรรมในการผลิตที่ค่อนข้างสูง โลจิสติกส์ และอุตสาหกรรมไร่ผลไม้

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

- **ตั้งเป้าเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในตลาดเวียดนามที่มีศักยภาพสูง**

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

- **ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อเสริมบริการโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร**

บริษัทฯ พร้อมต่อยอดฐานธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ และมองหาโอกาสลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยการลงทุนต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์หลักในเครือกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม กระทรวงการวางแผนและการลงทุน (Ministry of Planning and Investment) ร่วมกับหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจัดทำแผนแม่บทเพื่อเสนอให้นายกรัฐมนตรีอนุมัติ แผนแม่บทที่ได้รับการอนุมัติจะใช้เป็นพื้นฐานในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมใหม่และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อรองรับเขตนิคมอุตสาหกรรมใหม่นั้น ทั้งนี้ ภายหลังจากการอนุมัติแผนแม่บทแล้วนั้น Provincial People's Committee จะเป็นผู้ตัดสินใจรายละเอียดในการจัดตั้งหรือขยายเขตอุตสาหกรรมตามแผนแม่บทดังกล่าว ซึ่งภายใต้กฎหมายของประเทศเวียดนาม รัฐบาลจะจัดสรรและให้เช่าที่ดินแก่องค์กรหรือบุคคลธรรมดา เพื่อลงทุน ก่อสร้าง และจัดการโครงสร้างพื้นฐานในนิคมอุตสาหกรรม โดยมีหน่วยงานที่จะจัดสรรที่ดินให้คือ Provincial People's Committee และหน่วยงานกำกับดูแลเขตอุตสาหกรรมประจำจังหวัดนั้น ๆ

ในการจัดหาที่ดินของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมนั้น เนื่องจากตามกฎหมายของประเทศเวียดนามไม่อนุญาตให้บุคคลต่างชาติครอบครองที่ดินได้ ดังนั้นผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมส่วนมากจะได้รับการจัดสรรที่ดินให้เข้าจากหน่วยงานรัฐ และมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่หน่วยงานรัฐเป็นรายปีหรือครั้งเดียวเมื่อเซ็นสัญญา ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติและสามารถดำเนินการพัฒนาที่ดินขนาด 58.8 เฮกเตอร์ คิดเป็นพื้นที่พร้อมให้เช่าได้กว่า 230,000 ตารางเมตร

งานระหว่างการพัฒนา

โครงการพัฒนาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบิ่นห์เตืองในเฟสแรกได้ดำเนินการสร้างเสร็จแล้ว โดยเป็นโรงงานพร้อมเช่ารวมพื้นที่ให้เช่ากว่า 40,360 ตารางเมตร ส่วนเฟสที่สองคาดว่าจะสร้างแล้วเสร็จในปี 2567

การดำเนินธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย

ภาพรวมประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มองหาโอกาสในการขยายการลงทุนเพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนและแข็งแกร่ง โดยการขยายพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ ครบวงจรไปยังต่างประเทศ ซึ่งจะช่วยบริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น โดยเป็นการลงทุนในโครงการโลจิสติกส์เซ็นเตอร์ให้บริการคลังสินค้าสมัยใหม่ที่ประเทศอินโดนีเซียจำนวน 2 บริษัท ซึ่งครอบคลุมทั้งสิ้น 3 โครงการสำคัญ ตั้งอยู่ในเมืองคาราวัง เมืองมาแกซาร์ และเมืองบันจาร์มาซิน สร้างการเติบโตให้พอร์ตโฟลิโอในต่างประเทศเพิ่มขึ้นกว่า 150,000 ตารางเมตร ทำให้ภาพรวมพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมภายใต้การบริหารงานของบริษัทฯ ในปัจจุบันโตเพิ่มขึ้นเป็นกว่า 3.51 ล้านตารางเมตร การเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในประเทศอินโดนีเซียครั้งนี้ นับเป็นอีกหนึ่งก้าวสำคัญของบริษัทฯ ที่จะเริ่มเข้าไปดำเนินการพัฒนาและให้บริการแก่ลูกค้าอย่างเต็มที่แบบไร้รอยต่อ ด้วยพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้าพร้อมโซลูชันครบวงจร บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในครั้งนี้ จะช่วยเสริมความมั่นคงให้แก่บริษัทฯ ด้วยกระแสรายได้จากค่าเช่าที่สม่ำเสมอจากกลุ่มลูกค้าแบรนด์ชั้นนำ

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

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

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังให้บริการคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการหรือ Built-to-Suit ให้แก่แบรนด์ FMCG ยักษ์ใหญ่อย่าง ยูนิลีเวอร์ ประกอบด้วย 2 อาคารตั้งอยู่ในเมืองมาแกซาร์และเมืองบันจาร์มาซิน มีขนาดพื้นที่เช่า 11,358 ตารางเมตร และขนาด 9,750 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งเป็นศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ที่ช่วยสนับสนุนการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ของยูนิลีเวอร์ จุดเด่นของคลังสินค้าในเมืองมาแกซาร์คือทำเลที่ตั้งอยู่ในเมืองหลวงของสุลาเวสีใต้ ซึ่งมีประชากรมากเป็นอันดับ 5 ของอินโดนีเซีย ด้วยจำนวนประชากร 1.5 ล้านคน อีกทั้งยังเชื่อมต่อกับสนามบินที่ใกล้ที่สุดห่างไปเพียง 5 กิโลเมตร สำหรับคลังสินค้าในเมืองบันจาร์มาซินก็ตั้งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมที่สะดวกต่อการขนส่งและกระจายสินค้าผ่านทางท่าเรือและสนามบิน

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

เศรษฐกิจอินโดนีเซียในไตรมาส 2 ปี 2566 ขยายตัวประมาณร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ได้แรงหนุนจากการบริโภค และการลงทุนภายในประเทศหลังการแพร่ระบาดของโควิด-19

มูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซของอินโดนีเซียมีมูลค่าตลาดรวมมากกว่า 30,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2564 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 83,000 ล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2568 โดยได้รับแรงหนุนจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในการซื้อจากร้านค้าเป็นออนไลน์มากขึ้นหลังจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ อินโดนีเซียเป็นตลาดอีคอมเมิร์ซที่แข็งแกร่งในเอเชียแปซิฟิก โดยมีผู้เล่นระดับท้องถิ่นและระดับโลกหลายราย รวมถึงเทรนด์การใช้อินเทอร์เน็ตและดิจิทัลที่เพิ่มมากขึ้นได้ผลักดันการเติบโตของอีคอมเมิร์ซ คาดว่าธุรกรรมอีคอมเมิร์ซในอินโดนีเซียจะคิดเป็นร้อยละ 50 ของภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ในปี 2568 จากการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและโลจิสติกส์ ทำให้เห็นความต้องการของภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ต้องการก่อสร้างหามิตรภาพเพื่ออุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสากล ประกอบกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าชั้นนำที่มีความต้องการขยายการดำเนินงานในประเทศอินโดนีเซีย

แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในช่วงที่ผ่านมาจะทำให้อัตราเช่าลดลงไปบ้าง แต่ปัจจุบันบริษัทฯ พยายามหาลูกค้าเข้ามาเพิ่มเติม โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 มีอัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 94 นอกจากนี้ ในอนาคต บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อรองรับบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ พร้อมพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า บริษัทฯ เชื่อว่ายังมีโอกาสทางธุรกิจอีกมากในประเทศอินโดนีเซีย

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

- ตั้งเป้าเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในตลาดอินโดนีเซีย

ขับเคลื่อนจากความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมในด้านคลังสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวสูง โดยบริษัทฯ สามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร อีกทั้งจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทฯ ในเครือกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ที่มีความคุ้นเคยสภาพตลาดไทยและเวียดนามมาปรับใช้ พร้อมเดินหน้าพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า

- ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อเสริมบริการโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร

บริษัทฯ พร้อมต่อยอดฐานธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ และมองหาโอกาสลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยการลงทุนต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์หลักในเครือกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1. การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาลงทุนที่ดินที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า ทั้งนี้ ราคาที่ดินของบริษัทฯ จะต้องไม่สูงเกินไปในการที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าและสามารถแข่งขันกับผู้เช่ารายอื่นๆ ในตลาดได้ อีกทั้งขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ และความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

2. ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ พัฒนาลงทุนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีทั้งส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัทฯ รวมถึงมีทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่จ้างมาโดยเฉพาะ ซึ่งช่วยให้งานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น รวมถึงมีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมโดยการออกแบบคลังสินค้าให้สอดคล้องกับคามยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงาน

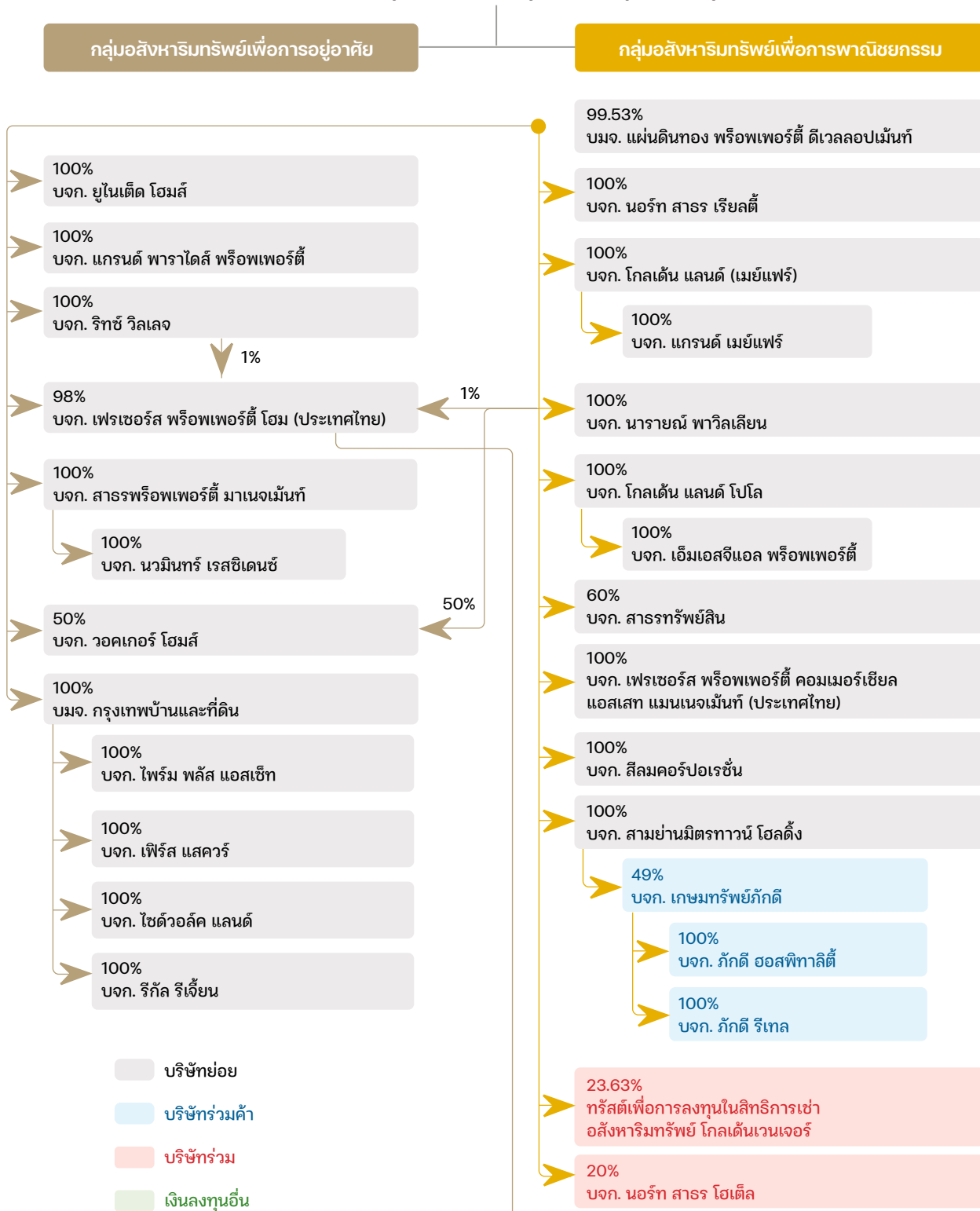
งานระหว่างการพัฒนา

ไม่มี

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

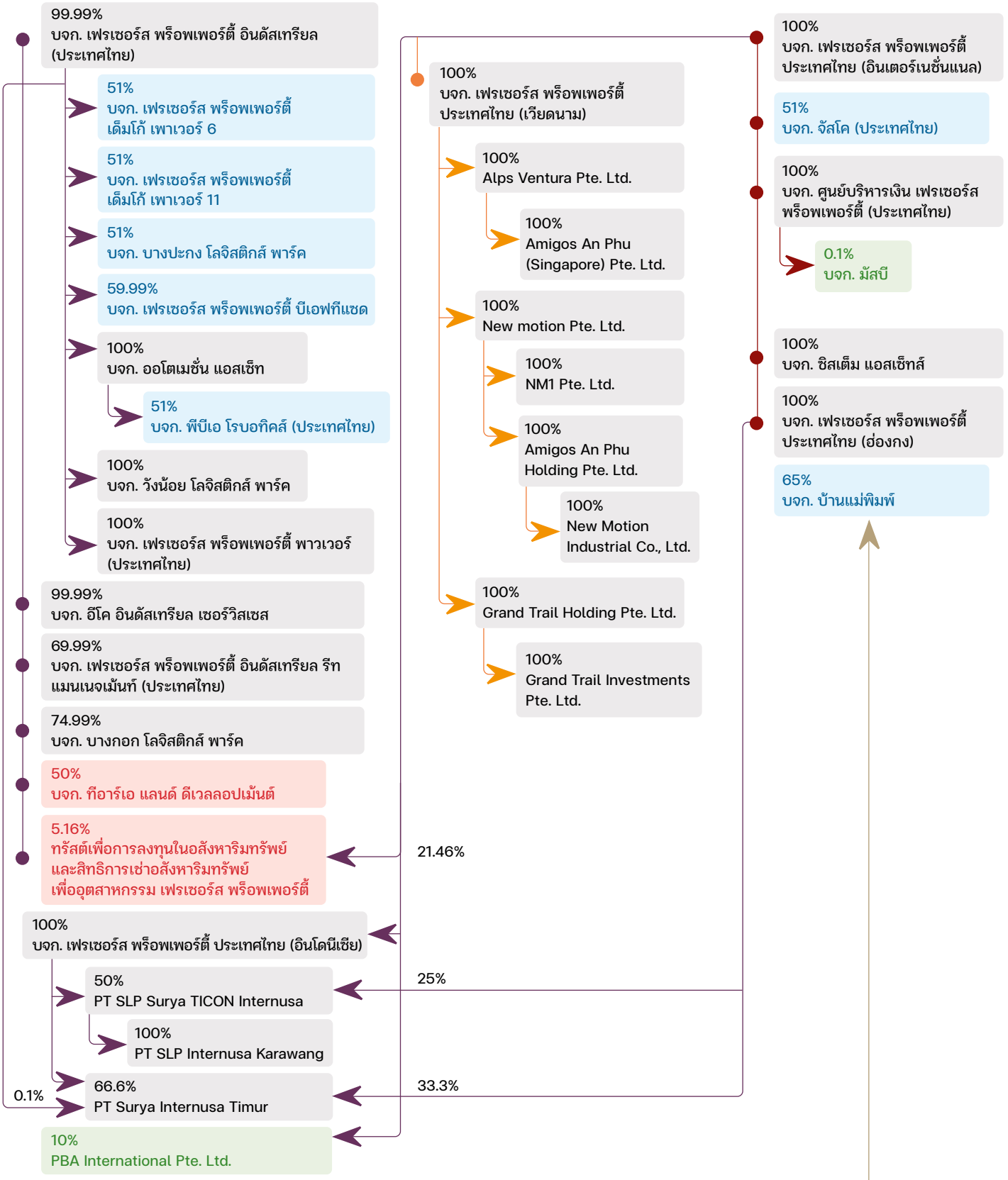
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)



กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

กลุ่มธุรกิจอื่น ๆ



1. นโยบายการการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

รายละเอียดของบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

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

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2544 เพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับโครงการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยปัจจุบันระยะเวลาสำหรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับโครงการดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 EISCO มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 12.50 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

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

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2548 เพื่อพัฒนาคลัสสินค้าให้เข้า
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FPIT มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 11,500.00 ล้านบาท โดยในปี 2552 FPIT ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

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

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 70 และโดยบริษัท Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ร้อยละ 30 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์และได้รับการอนุมัติการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2557
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FIRM มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศฮ่องกงในปี 2558 เพื่อลงทุนในกิจการในต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 16.13 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

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

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ในปี 2560 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจต่างประเทศ
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชันแนล) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 438.10 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

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

ถือหุ้นโดย FPIT ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ออโตเมชัน แอสเซต จำกัด มีทุนจดทะเบียน 49.07 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 25.02 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 99.53 จัดตั้งขึ้นในปี 2537 เพื่อลงทุนและประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 GOLD มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 11,037.67 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ซิสเต็ม แอสเซตส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 400.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 75 และบริษัท สหไทย เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 25 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อลงทุน พัฒนา บริหารและจัดการโครงการโลจิสติกส์ พาร์ค
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 300.00 ล้านบาท

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

เดิมเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง FPIT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ร้อยละ 51 และ บริษัท มิตรชัย พูโตะชัย เอเซีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เข้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกด้านโลจิสติกส์ ต่อมาในวันที่ 30 มีนาคม 2564 FPIT ได้เข้าทำการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 49 จากบริษัท มิตรชัย พูโตะชัย เอเซีย

(ไทยแลนด์) จำกัด ส่งผลให้ปัจจุบันบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 396.50 ล้านบาท

11) บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property (Thailand) Treasury Center Company Limited)

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 2.50 ล้านบาท

12) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด (Fraser's Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชันแนล) จำกัด ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.19 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

13) Alps Ventura Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดย บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 Alps Ventura Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

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

ถือหุ้นโดย Alps Ventura Pte. Ltd. ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 0.90 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

15) New Motion Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 New Motion Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

16) Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดย New Motion Pte. Ltd. ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 Amigos An Phu Holding Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 0.98 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

17) Grand Trail Holdings Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 Grand Trail Holdings Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 0.06 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

18) Grand Trail Investments Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดย Grand Trail Holdings Pte. Ltd. ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 Grand Trail Investments Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

19) New Motion Industrial Co., Ltd.

ถือหุ้นโดย Amigos An Phu Holding Pte. Ltd. ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2564 เพื่อดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 New Motion Industrial Ltd. มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 800,000.00 ล้านบาท

20) NM1 Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดย New Motion Pte. Ltd. ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2565 เพื่อดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 NM1 Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

21) Fraser's Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชันแนล) จำกัด ร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2565 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 Fraser's Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 52.92 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

22) PT SLP Surya TICON Internusa ("SLP")

เดิมเป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซียถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ร้อยละ 25 บริษัท Mitsui & Co., Ltd. ร้อยละ 25 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ร้อยละ 50 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขายในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งมีโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต Suryacipta Technopark ต่อมาในวันที่ 6 มิถุนายน 2565 Fraser's Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd. ได้เข้าทำการซื้อหุ้นสามัญ ร้อยละ 50 จาก PT Surya Semesta Internusa Tbk ส่งผลให้ปัจจุบัน SLP กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 75

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 SLP มีทุนจดทะเบียน 2,412,800.00 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 603,200.00 ล้านบาท

23) PT SLP Internusa Karawang

ถือหุ้นโดย SLP ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขายในประเทศอินโดนีเซีย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 PT SLP Internusa Karawang มีทุนจดทะเบียน 2,373,400.00 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 636,154.00 ล้านบาท

24) PT Surya Internusa Timur ("SIT")

เดิมเป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซียถือหุ้นโดยบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ร้อยละ 33.31 บริษัท PT Surya Internusa Ticon ร้อยละ 0.06 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ร้อยละ 66.63 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขายในประเทศอินโดนีเซีย ต่อมา ในวันที่ 6 มิถุนายน 2565 Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte, Ltd. ได้เข้าทำการซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 0.06 จาก PT Surya Internusa Ticon และ ร้อยละ 66.63 จาก PT Surya Semesta Internusa Tbk ส่งผลให้ปัจจุบัน SIT กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 100

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 SIT มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 180,100 ล้านบาท

25) บริษัท สารธรพยัสัน จำกัด (Sathorn Supsin Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท สารธรพยัสัน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 245.00 ล้านบาท

26) บริษัท นอร์ท สารเรลตี้ จำกัด (North Sathorn Realty Co., Ltd.)

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท นอร์ท สารเรลตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 638.60 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 11.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 41.50 ล้านบาท

29) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (Frasers Property Power (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย FPIT ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 38.00 ล้านบาท

30) บริษัท ยูไนเต็ต โฮมส์ จำกัด (United Homes Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ยูไนเต็ต โฮมส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 550.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 100.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน 2,400.00 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,780.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 475.00 ล้านบาท

34) บริษัท สารสพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (Sathorn Property Management Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท สารสพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 811.37 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 745.37 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทบริการจ้างเหมาแรงงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทบริการและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,480.00 ล้านบาท

37) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Home (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด ร้อยละ 1 และ บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด ร้อยละ 1 ซึ่งบริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด และบริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ GOLD (รวมถือหุ้นร้อยละ 2) และ GOLD ถือหุ้นทางตรงร้อยละ 98 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,000.00 ล้านบาท

38) บริษัท วอล์คเกอร์ โฮมส์ จำกัด (Walker Homes Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด ร้อยละ 50 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD (ร้อยละ 100) และ GOLD ถือหุ้นทางตรง ร้อยละ 50 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท วอล์คเกอร์ โฮมส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท

39) บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด (Grand Mayfair Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์เพิร์์) จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD (ร้อยละ 100) ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 15 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 12.02 ล้านบาท

40) บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซต จำกัด (Prime Plus Asset Co., Ltd.)

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซต จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20.00 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20.00 ล้านบาท

42) บริษัท ซิดวอล์ค แลนด์ จำกัด (Sidewalk Land Co., Ltd.)

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ซิดวอล์ค แลนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 41.30 ล้านบาท

43) บริษัท รีจัล รีเจียน จำกัด (Regal Region Co., Ltd.)

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท รีจัล รีเจียน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20.50 ล้านบาท

44) บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (MSGI Property Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD (ร้อยละ 100) และถือหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 540,600 หุ้น และหุ้นสามัญจำนวน 519,400 หุ้น ชำระเต็มจำนวน ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.60 ล้านบาท

45) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Commercial Asset Management (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 เพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.00 ล้านบาท

46) บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Silom Corporation Company Limited)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 500.00 ล้านบาท

47) บริษัท นวามินเรสซิเดนซ์ จำกัด (Nawamin Residence Company Limited)

ถือหุ้นโดย บริษัท สารพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD (ร้อยละ 100) ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท นวามินเรสซิเดนซ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 250.00 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทร่วม
โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

**1) ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (Fraser's
Property Thailand Industrial Freehold and Leasehold
Real Estate Investment Trust: FTREIT)**

ถือหุ้นโดยบริษัทฯ และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย
(อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมทั้งสิ้น
ร้อยละ 22.62 FTREIT ถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2557 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
เพื่ออุตสาหกรรม โดยมีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล
รีทแมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท
หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์

หลังจากที่ได้มีการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND
TLOGIS และ TGROWTH ไปยัง FTREIT เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 แล้ว
FTREIT ได้เป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย FTREIT
มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในอัตรา
ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งกำไรสุทธิ
ของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 FTREIT มีทุนจดทะเบียนและ
ทุนชำระแล้ว 29,213.38 ล้านบาท มีจำนวนทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด
3,063.39 ล้านหน่วย และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 11,023.1 บาทต่อหน่วย

**2) บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (TRA Land
Development Company Limited: TRA)**

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 TRA มีทุนจดทะเบียน 10,950.25 ล้านบาท
และทุนชำระแล้ว 9,822.12 ล้านบาท

**3) ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์
(Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust
(GVREIT))**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเดน เวนเจอร์
(GOLDEN VENTURES LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST)
ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 24 ดำเนินธุรกิจประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
เพื่อขายหรือให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์โกลเดนเวนเจอร์ มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 6.00 บาท
ต่อหน่วย

4) บริษัท นอร์ท สาทร์ โฮเทล จำกัด (North Sathorn Hotel Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 20 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรม
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท นอร์ท สาทร์ โฮเทล จำกัด
มีทุนจดทะเบียน 2,940.00 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 2,850.00 ล้านบาท

สำหรับการลงทุนในบริษัทร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

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

ถือหุ้นโดย FPIT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ร้อยละ 51 และ
บริษัท เดิมโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจ
พัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้
เพาเวอร์ 6 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย FPIT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ร้อยละ 51 และ
บริษัท เดิมโก้ จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อดำเนินธุรกิจ
พัฒนาโครงการผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้
เพาเวอร์ 11 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย FPIT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ร้อยละ 60
และบริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 40 จัดตั้งขึ้น
ในปี 2559 เพื่อพัฒนาลงทุนค้าให้เช่า และ/หรือ ขายในโครงการบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
บีเอฟทีแซด จำกัด มีทุนจดทะเบียน 803 ล้านบาทและทุนชำระแล้ว 786.93
ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด
มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 513.5 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย FPIT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ร้อยละ 51 และ
บริษัท มิตรชัย พุโธษัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้น
ในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 840.23 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 121.00 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 46.72 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด ร้อยละ 49 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD (ร้อยละ 100) ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 3,000.00 ล้านบาท

8) บริษัท ภักดี โฮสพิทาลิตี้ จำกัด (Bhakdi Hospitality Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดยบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD (ร้อยละ 49) ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ภักดี โฮสพิทาลิตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD (ร้อยละ 49) ดำเนินธุรกิจประเภทค้าปลีก/ศูนย์การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20.00 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ร้อยละ 65 และบริษัท ชิตี้ เรยลตี้ จำกัด ร้อยละ 35 จัดตั้งขึ้นในปี 2564 เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 280.00 ล้านบาท

สรุปข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

• บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. อีโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิส	49/32 หมู่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ต.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230 โทร. 0 2679 6565	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	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 มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ริทแมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ผู้จัดการกองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	70

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hong Kong	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล)	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	438,102,995 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	438,102,995 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. ออโตเมชัน แอสเซีย	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า	49,073,900 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	25,018,475 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 5.09 บาท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	100
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 4.75 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	99.53
บจก. ชิสเต็ม แอสเซียท์	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	100
บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ลงทุน พัฒนา บริหาร และจัดการโครงการโลจิสติกส์ พาร์ค	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	75
บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาและบริหารจัดการโครงการคลังสินค้าให้เช่า	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการจัดการ ด้านการเงิน ของกลุ่มบริษัท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	2,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 2.5 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	1.1 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1.1 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์ เนชั่นแนล)	100
Apls Ventura Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บริษัท เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด	100
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.90 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.90 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Apls Ventura Pte. Ltd.	100
New Motion Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บริษัท เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด	100
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.98 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.98 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.06 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.06 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บริษัท เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม) จำกัด	100
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Grand Trail Holding Pte. Ltd.	100
New Motion Industrial Co., Ltd.	Lot TT, Phu Tan Industrial Park at Binh Duong Industry-Urban- Service Complex, Phu Tan Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, Vietnam โทร +84 02 3827 6789	ดำเนินธุรกิจ ประเภทพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	800,000 ล้านบาท	800,000 ล้านบาท	Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
NM1 Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	52,917,901 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	52,917,901 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินโดนีเซีย)	100
PT SLP Surya TICON Internusa	Setiabudi Atrium Unit 201 Lantai 2, J1, H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้า โดยให้เช่า/ขายในประเทศ อินโดนีเซีย	2,412,800,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 13,000 รูเปีย	603,200,000,000 รูเปีย ประกอบด้วย 46,400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 13,000 รูเปีย	บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	25
					บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินโดนีเซีย)	50
PT SLP Internusa Karawang	The Manor Office Building LT.3 Suryacipta Square Jl. Surya Utama Kav.C-1 Kutamekar, Ciampel, Karawang Jawa Barat - 41363	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้า โดยให้เช่า/ขายในประเทศ อินโดนีเซีย	2,373,400,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	636,154,000,000 รูเปีย ประกอบด้วย 6,361,540,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 รูเปีย	PT SLP Surya TICON Internusa	75
PT Surya Internusa Timur	Gedung Setiabudi 2 Suite 207 B-C Lantai 2 Jl. H.R. Rasuna Said, Kav.62, Jakarta Seletan, Indonesia	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลังสินค้า โดยให้เช่า/ขายในประเทศ อินโดนีเซีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	33.31
					บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินโดนีเซีย)	66.67
บจก. สารทรัพย์สิน	7 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2676 6868	โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	60
บจก. นอร์ท สาร เรียลตี้	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	อาคารสำนักงาน	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 63,860,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 63,860,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. โกลเด้นแลนด์ (เมย์แฟร์)	60 อาคารเมย์แฟร์แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟอพาร์ทเมนต์ ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. แกรนด์พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
บจก. ยูไนเต็ดยูเอมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ริทซ์ วิลเลจ	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,400,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท	1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,780,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นารายณ์ พาวริลเลียน	153/3 อาคารโกลเด้นพาวริลเลียน ชั้นที่ B2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2652 1111	อาคารสำนักงาน	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. สารพรีอเพอร์ตีมาเนจเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	811,375,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 81,137,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	745,375,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 59,137,500 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 22,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 7 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลเด้นแลนด์ โปโล	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการจ้างเหมาแรงงาน	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการ การบริหาร อสังหาริมทรัพย์	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. เฟรเซอร์สพรีอเพอร์ตี โฮม (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์	98
					บจ. นารายณ์ พาวิลเลียน	1
					บจ.ริทซ์ วิลเลจ	1
บจก. วอคเกอร์โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. นารายณ์ พาวิลเลียน	50
					บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี ดีเวลลอปเม้นท์	50

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. แกรนด์เมย์แฟร์	60 ซอยหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2263 9333	โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	12,020,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 1,490,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 8 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้นแลนด์ (เมย์แฟร์)	100
บจก. ไพร้ม พลัส แอสเซท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	100
บจก. เพิร์ส แสควร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	100
บจก. ไซดิวอลล์ แลนด์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	100
บจก. รีกัล รีเจียน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	100
บจก. เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท และ หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท และ หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้นแลนด์ โบโลจำกัด	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	เพื่อเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สิลมคอร์ปอเรชั่น	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	500,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	500,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นวมินทร์ เรสซิเดนซ์	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	250,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ จำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	250,000,000 บาท แบ่งเป็น หุ้นสามัญ จำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. สารร พร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์	100

•
 บริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)	อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2483 000	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold) ในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคาร คลังสินค้าและ อาคารโรงงาน	29,213.38 ล้านบาท	หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 3,063.39 ล้านบาท	<div> <div> บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) </div> <div> บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์ เนชั่นแนล) </div> </div>	<div> 5.16 </div> <div> 21.46 </div>

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด อาคารธนาคารกสิกรไทย จำกัด ชั้น 6 และ 12 เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2673 3999	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 6.00 บาท	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 6.00 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	24
บจก. นอร์ท สารโอเดิล	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร. 0 2344 4000	โรงแรม	2,940,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 29,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	2,850,002,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 27,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 47.06 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	20

• บริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	803,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 80,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	786,932,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 10,300,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 8.44 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	60

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. จัสโค (ประเทศไทย)	11/1 อาคารเอ ไอ เอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2055 8606	ลงทุนและ ประกอบกิจการ Co-working office และ ธุรกิจอื่นที่ เกี่ยวข้อง	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	51
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการ คลังสินค้าให้เช่า	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย)	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ให้บริการ ระบบปฏิบัติการ อัตโนมัติ ครบวงจร สำหรับโรงงาน และคลังสินค้า	121,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	39,017,200 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 6,120,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 3.81 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 5,880,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 2.50 บาท	บจก. ออโตเมชั่น แอสเซีย	51
บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เชอร์วิสเชส	49
บจก. ภักดี ฮอสพิทาลิตี้	948 โรงแรมทรูปเปิ้ลวายุ ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	โรงแรม	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
บจก. ภักดี ริเทล	944/1 สามย่านมิตรทาวน์ ห้องเลขที่ ปี1 ยู015 - ปี1 ยู015/เอ ชั้น ปี1 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ค้าปลีก / ศูนย์การค้า	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
บจก. บ้านแม่พิมพ์	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	เพื่อพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	65

2. ผู้ถือหุ้น จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,710,843,868 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,319,277,419 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 2,319,277,419 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด	1,009,531,269	43.53
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	888,390,839	38.30
3. DBS Bank Ltd.	115,501,515	4.98
4. UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED	71,500,000	3.08
5. UBS AG SINGAPORE BRANCH	38,191,034	1.65
6. บริษัท เพรสทีจ 2015 จำกัด	24,253,755	1.05
7. บริษัท ซีที วิลล่า จำกัด	23,429,147	1.01
8. นายดิเรก วินิชบุตร	20,308,200	0.88
9. CLSA LIMITED	13,500,000	0.58
10. นายวรพันธ์ เทพบัญชาพร	8,224,500	0.35
อื่นๆ	106,447,160	4.59
รวม	2,319,277,419	100.00

ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ Frasers Property Limited โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม ผ่านบริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด รวมร้อยละ 59.6 โดยบริษัทฯ ไม่มีธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นใหญ่นี้ดังกล่าวดังนี้ บริษัทฯ เป็นหนึ่งในกลุ่มธุรกิจหลักของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งมีโครงสร้างธุรกิจ ดังนี้



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

3. การออกหลักทรัพย์อื่น

1. หุ้นกู้

บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีการะหนี้ทั้งสิ้น 30,930 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 30.93 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	มูลค่าที่ยังไม่ได้ ไถ่ถอน (ล้านบาท)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อันดับ ความน่าเชื่อถือ ครั้งสุดท้าย
1/2561	14 มีนาคม 2561	1,000.0	1,000.0	14 มีนาคม 2571	3.58	A
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	500.0	500.0	15 กุมภาพันธ์ 2567	3.36	A
	15 กุมภาพันธ์ 2562	200.0	200.0	15 กุมภาพันธ์ 2572	3.80	A
1/2563	14 มกราคม 2563	1,800.0	1,800.0	14 มกราคม 2568	2.36	A
	14 มกราคม 2563	500.0	500.0	14 มกราคม 2570	2.85	A
	14 มกราคม 2563	1,200.0	1,200.0	14 มกราคม 2573	3.20	A
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	500.0	500.0	8 พฤษภาคม 2570	3.20	A
	8 พฤษภาคม 2563	500.0	500.0	8 พฤษภาคม 2573	3.50	A
1/2564	6 พฤษภาคม 2564	5,000.0	5,000.0	6 พฤษภาคม 2567	2.16	*
2/2564	1 กันยายน 2564	1,000.0	1,000.0	1 ตุลาคม 2567	1.68	*
	1 กันยายน 2564	1,000.0	1,000.0	1 กันยายน 2568	2.08	*
	1 กันยายน 2564	800.0	800.0	1 กันยายน 2569	2.49	*
1/2565	11 มีนาคม 2565	1,000.0	1,000.0	11 มีนาคม 2568	1.89	*
	11 มีนาคม 2565	2,000.0	2,000.0	11 ธันวาคม 2568	2.32	*
	11 มีนาคม 2565	1,000.0	1,000.0	11 มีนาคม 2570	2.78	*
2/2565	30 มิถุนายน 2565	1,000.0	1,000.0	30 มิถุนายน 2568	3.23	A
	30 มิถุนายน 2565	2,000.0	2,000.0	30 มิถุนายน 2570	4.00	A
3/2565	3 พฤศจิกายน 2565	670.0	670.0	27 กันยายน 2567	2.80	A
4/2655	4 พฤศจิกายน 2565	971.0	971.0	4 พฤศจิกายน 2568	3.23	A
	4 พฤศจิกายน 2565	689.0	689.0	4 พฤศจิกายน 2570	4.04	A
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	3,000.0	3,000.0	2 กุมภาพันธ์ 2569	2.85	A
	2 กุมภาพันธ์ 2566	500.0	500.0	2 กุมภาพันธ์ 2571	3.23	A
	2 กุมภาพันธ์ 2566	500.0	500.0	2 กุมภาพันธ์ 2573	3.69	A
2/2566	7 กรกฎาคม 2566	1,400.0	1,400.0	7 กรกฎาคม 2570	3.50	A
3/2566	28 กันยายน 2566	1,900.0	1,900.0	2 ตุลาคม 2569	3.76	A
	28 กันยายน 2566	300.0	300.0	28 กันยายน 2573	4.19	A
รวม		30,930.0	30,930.0			

*อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้อ้างอิงกับอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กร

โดยเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2566 บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ของบริษัทฯ เป็นระดับ “A” ด้วยแนวโน้ม “Stable”



2. ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ไม่มีตัวแลกเงินคงค้าง

4. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

สำหรับบริษัทย่อย นโยบายเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผลให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทย่อยนั้นๆ เรื่องการจ่ายเงินปันผล ซึ่งจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น โดยการจ่ายเงินปันผล บริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของปีที่มีกำไรสะสม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทและภาวะเศรษฐกิจเป็นหลัก

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

การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดให้นโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งประกอบไปด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 4 ท่าน ให้ทำหน้าที่กำกับและติดตามการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ภายในหน่วยงานต่างๆ ที่ได้รับการประเมินว่ามีความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน โดยให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องจนเกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร ซึ่งบริษัทได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“COSO”) มาประยุกต์เข้ากับบริบทขององค์กร ทั้งนี้ความเสี่ยงอาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกหรือปัจจัยภายในบริษัทฯ ปัจจัยภายนอกที่ทำให้เกิดความเสี่ยงมีหลายประการ เช่น สถานะเศรษฐกิจและการเมือง ภัยสงคราม ภัยธรรมชาติ สถานะการแข่งขันของตลาด ราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับ ส่วนปัจจัยภายในที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงได้แก่ การบริหารต้นทุนโครงการ อายุของสัญญาเช่า และการกระจุกตัวของผู้เช่า เป็นต้น คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงชุดย่อยซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูง ทำการประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากประเภทและขนาดของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ (ESG Risk) ความเสี่ยงเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันของธุรกิจ ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ความเสี่ยงจากการถูกโจมตีทางไซเบอร์ และความเสี่ยงอุบัติใหม่ (Emerging Risk) พร้อมทั้งกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้นๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง และมอบหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกคน มีการวางแผน กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆ ภายในองค์กรเป็นประจำและควบคุมความเสี่ยงด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่บริษัทฯ สามารถยอมรับได้ รวมทั้งรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปรายงานต่อให้คณะกรรมการบริษัททราบ

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

จากการประเมินของฝ่ายจัดการพบว่า ในปี 2566 บริษัทฯ มีปัจจัยเสี่ยงที่มีนัยสำคัญทั้งในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ในอีก 3-5 ปี ข้างหน้าจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่เผชิญอยู่ภายใต้สถานการณ์ภาวะโลกร้อนรุนแรง (ภาวะโลกร้อน) อันได้แก่ ภัยธรรมชาติ และเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้วในประเทศไทย ความเสี่ยงที่จะเกิดการขาดแคลนน้ำ / ภัยแล้ง ความเสี่ยงเรื่องสุขภาพของพนักงานที่ปฏิบัติงานภายใต้ภาวะโลกร้อน โดยเฉพาะคนงานก่อสร้างที่อยู่กลางแจ้ง และความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบอันเนื่องมาจากสภาพภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง (Climate Change) โดยมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วย 3 กลุ่มธุรกิจคือ 1) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย 2) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม 3) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญในปัจจุบัน มีดังนี้

1. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย แนวโน้มตลาดผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแผนธุรกิจลงทุนในแนวราบเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา ทำให้ลูกค้ามีตัวเลือกเพิ่มเพื่อเปรียบเทียบ การเลือกทำเลและสินค้าในราคาที่เหมาะสม รวมถึงการหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนระยะยาวในการพัฒนาโครงการจึงสำคัญมาก และต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพราะด้วยสถานะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวเพียงเล็กน้อยจากปีก่อนตามความต้องการที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น เพื่อเป็นที่พักสำรองหรือเป็นที่พักระยะยาว อย่างไรก็ตาม ยอดขายที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าไทยได้ชะลอตัวลง ส่วนหนึ่งจากกำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ทำให้กลุ่มทุนชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไรหรือปล่อยเช่า อีกส่วนหนึ่งจากการที่สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับกลุ่มลูกค้าอาชีพอิสระซึ่งมีรายได้ไม่แน่นอน อาทิ ผู้ค้าออนไลน์

บริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญในการติดตามดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ทั้งภายในและภายนอกประเทศอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนากลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม ทำให้กลยุทธ์ของบริษัทฯ ได้ผลสัมฤทธิ์ที่ดีเยี่ยมในการตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วและทันเวลา

ในส่วนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม เนื่องด้วยการลงทุนในโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์กรรม มักใช้เวลาในการพัฒนาก่อสร้างก่อนเริ่มมีรายได้เป็นระยะเวลา 2-4 ปี รวมถึงเวลาการใช้สอยประโยชน์จากโครงการอีก 30-60 ปี (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสัญญาเช่า) ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ยาวนาน ทำให้ต้องคำนึงถึงผลกระทบจากความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจทั้งขึ้นและลง ต้องมีการระมัดระวังในการลงทุนและหวังผลการลงทุนจากโครงการในระยะยาวให้สอดคล้องกับแหล่งสินเชื่ระยะยาวของโครงการ ในปี 2566 ธุรกิจในการบริหารและการท่องเที่ยวมีการขยายตัวจากปีก่อน โดยธุรกิจร้านอาหารมีการลงทุนเพื่อขยายกิจการตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวมียอดขายเพิ่มขึ้นจนกลับมาใกล้เคียงกับช่วงเวลาก่อนที่จะมีการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 โดยเฉพาะร้านอาหารที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวและมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวมากขึ้น รายได้จากการท่องเที่ยวเริ่มขยายตัวมากขึ้นจากปีก่อน แนวโน้มของการท่องเที่ยวที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลดีต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการบริโภคภายในประเทศ บริษัทฯ จึงนำข้อมูลมาใช้ในการพัฒนากลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ในปี 2566 บรรยายภาพการลงทุนในประเทศไทยยังคงชะลอตัว อันเนื่องมาจากสงครามรัสเซีย-ยูเครน ซึ่งส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว อย่างไรก็ตามธุรกิจภาคการผลิตมีการขยายตัวจากปีก่อน ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคส่งผลให้ธุรกิจด้าน E-Commerce เติบโตอย่างรวดเร็วทำให้ธุรกิจขนส่งด่วน (Express Delivery) ทั้งการขนส่งอาหารและสินค้ามีการขยายตัว ความต้องการคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าจึงมีปริมาณเพิ่มขึ้น สำหรับในภาคการผลิตและส่งออก มีการขยายตัวเล็กน้อยจากปีที่แล้วตามอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นของประเทศคู่ค้า โดยธุรกิจผลิตรายยนต์มียอดขายเพิ่มขึ้น สามารถผลิตและส่งมอบรถได้มากขึ้นจากการที่ปัญหาความขาดแคลนเซมิคอนดักเตอร์ทยอยคลี่คลายลง แม้จะยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติ ทั้งนี้ยอดขายรถจักรยานยนต์เพิ่มขึ้นจากคำสั่งซื้อทั้งในและต่างประเทศ และสูงกว่าระดับก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 แล้ว ขณะที่ยอดขายรถยนต์เพิ่มขึ้นเล็กน้อยตามการส่งออกไปยังประเทศออสเตรเลียและประเทศในภูมิภาคตะวันออกกลางเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ยังคงมีปัจจัยกดดันจากราคาสินค้าที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้กระทบต่อกำลังซื้อของประชาชน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้ดำเนินการเพื่อช่วยลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ อาทิ ติดตามสถานการณ์ของลูกค้าย่างใกล้ชิด กระชับความสัมพันธ์กับลูกค้า ปัจจุบันอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ และเร่งสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายใหม่ฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อไม่ให้มีจำนวนของอาคารและพื้นที่ให้เช่าคงเหลือมากเกินไป

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมา รัฐบาลพยายามกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ เพื่อกระตุ้นการขยายตัวของเศรษฐกิจ ด้วยการเพิ่มและขยายระบบคมนาคมและระบบโลจิสติกส์ให้เชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ การที่ประเทศเพื่อนบ้านโดยรอบประเทศไทยกำลังจะลงทุนเพื่อพัฒนาและขยายความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจอีกมาก จะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งเป็นศูนย์กลางระบบโลจิสติกส์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ให้เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระยะยาว บริษัทฯ คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในอนาคต รวมถึงช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในประเทศโดยรวมอีกด้วย

2. ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากในปีที่ผ่านมา จากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ทำให้หลายบริษัทชะลอการลงทุนโครงการใหม่ ออกไปเกือบทั้งหมด แต่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูง ส่วนใหญ่จะเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไปจนถึงปลายปี 2566 เนื่องจากความต้องการซื้อมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง รวมถึงยังมีอุปทานคงค้างอยู่จำนวนมาก แม้ว่าที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงมีความต้องการมากขึ้น ส่วนหนึ่งจากกลุ่มลูกค้าต่างชาติทั้งจีนและรัสเซีย แต่สำหรับธุรกิจก่อสร้างได้รับผลกระทบจากสงครามรัสเซีย-ยูเครน ส่งผลให้ราคาน้ำมันสูง กระทบต่อต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้าง และส่งผลให้การส่งมอบงานล่าช้าและกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ราคาวัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะอย่างยิ่งเหล็ก ได้ปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 30-40 ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนแรงงาน โดยเจรจากับผู้ผลิตรายเดิม และพิจารณาผู้ผลิตรายใหม่เพื่อเปรียบเทียบราคาการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการตรงจากผู้ผลิตโดยไม่ผ่านทางบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง รวมถึงมีแผนจัดหาวัสดุทดแทนในกรณีที่ราคาวัสดุปรับตัวสูงขึ้นหรือขาดแคลน เพื่อรักษาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุน รวมถึงการจ้างผู้รับเหมารายย่อยโดยตรงไม่ผ่านผู้รับเหมารายใหญ่ ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนแรงงานในการก่อสร้างได้

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างบ้านใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อไม่ให้มีจำนวนของบ้านที่สร้างเสร็จคงเหลือมากเกินไป รวมทั้งยังให้ความสำคัญในการพัฒนานวัตกรรมการก่อสร้างและออกแบบสินค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการใช้วัสดุก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพสูงสุด ตลอดจนการพัฒนาและสนับสนุนสินค้ากลุ่ม Green รวมถึงเริ่มศึกษาเรื่องคาร์บอนเครดิตเพื่อวางแผนลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในอนาคต และศึกษาการลงทุนในพลังงานหมุนเวียน เช่น การติดตั้งโซลาร์เซลล์ให้กับบ้านที่สร้างใหม่

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ความเสี่ยงจากการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ในปัจจุบันราคาของวัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลงโดยเฉพาะราคาเหล็กปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 30-40 ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของบริษัทฯ แต่ยังไม่วัสดุก่อสร้างชนิดใดที่ขาดแคลน โดยตลาดแรงงานมีการขาดแคลน เนื่องจากมาตรการของรัฐเข้มงวดในเรื่องการใช้แรงงานต่างด้าวที่ลงทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ส่งผลให้การส่งมอบงานล่าช้าและกระทบต่อรายได้ ทำให้มีผลกระทบต่องานรับเหมารายย่อยทั่วไปที่ไม่ได้มีการเตรียมการหรือจัดการที่ดีพอ แต่โครงการได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างระดับแนวหน้าที่สามารถดูแลปัญหาดังกล่าว และสามารถจัดการให้คงราคาค่าก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญา (ประมาณ 2 - 3 ปี) ได้ เพื่อควบคุมต้นทุนและเวลาแล้วเสร็จของโครงการให้เป็นไปตามที่กำหนด นอกจากนี้โครงการยังปรับปรุงวิธีการก่อสร้างโดยใช้อุปกรณ์เพิ่มเพื่อช่วยย่นระยะเวลา หรือใช้วัสดุก่อสร้างชนิดใหม่ที่ช่วยประหยัดเวลาและลดการใช้แรงงานหรือค่าก่อสร้างได้อีกด้วย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มีความเสี่ยงจากการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงานเช่นเดียวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารที่มีคุณลักษณะพิเศษ ที่สามารถดูแลปัญหาแรงงาน และคงราคาค่าก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญา ตลอดจนควบคุมต้นทุนและเวลาส่งมอบอาคารได้ตามกำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาและสนับสนุนสินค้ากลุ่ม Green รวมถึงเริ่มศึกษาเรื่องคาร์บอนเครดิตเพื่อวางแผนลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในอนาคต และศึกษาการลงทุนในพลังงานหมุนเวียน เช่น การติดตั้งโซลาร์เซลล์ให้กับอาคารคลังสินค้าที่สร้างใหม่

3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทมีพันธสัญญาในเรื่องความยั่งยืนซึ่งธุรกิจหลักของบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยบริษัทได้จัดให้มีการรับรองอาคารสีเขียวสำหรับโครงการก่อสร้างตึกใหม่ทุกโครงการ

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

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม สภาวะตลาดทั่วไปยังคงมีการแข่งขันสูง รวมถึงกำลังซื้อยังไม่เข้มแข็ง จึงต้องมีการหาข้อมูลในด้านการตลาด โดยบริษัทฯ ดำเนินการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจตลาดของคู่แข่งถึงแนวโน้มความต้องการด้านต่างๆ ของลูกค้า เช่น โลฟิสโตล การใช้ชีวิตของลูกค้า การใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน เป็นต้น มาร่วมกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการออกแบบให้สอดคล้องตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าหรือนำเสนอประสบการณ์ที่เหนือกว่าความคาดหวังของลูกค้า ทำให้ลูกค้าเกิดความรู้สึกที่แตกต่างและพึงพอใจเพื่อให้บริษัทฯ สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่งในอุตสาหกรรม อีกทั้งยังมองหาช่องทางการสื่อสารกับลูกค้าผ่านอินเทอร์เน็ต และโซเชียลเน็ตเวิร์กต่างๆ หรือช่องทางการตลาดอื่นๆ นอกจากนี้ฝ่ายจัดการยังต้องคอยติดตามความเปลี่ยนแปลงของตลาดที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อจะได้ตอบสนองต่อสถานการณ์ต่างๆ ในปัจจุบันได้อย่างทันทั่วถึงและด้วยความรวดเร็วที่เหนือกว่าคู่แข่ง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมมีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคตที่ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อรายได้หรือกระทบความมั่นคงทางการเงินของบริษัทฯ ในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทฯ มีวิธีการบริหารความเสี่ยงนี้โดยเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพิ่มพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งได้มีการเช่าไว้ก่อน (Pre-lease) จำกัดขนาดของเงินลงทุนในแต่ละโครงการมีเป้าหมายจนอาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ได้ในกรณีที่โครงการไม่ได้รับผลสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาอาคารแต่ละประเภทให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการของตลาด และควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนในแต่ละจังหวัดไม่ให้เกิดการกระจุกตัวในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอีกด้วย

4. ความเสี่ยงในด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม ครอบคลุมเรื่อง การเคารพสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ความยั่งยืนประกอบไปด้วย 3 มิติ คือ มิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ปัจจัยความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจที่นำเสนอไปแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความเสี่ยงด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม ที่ครอบคลุมถึงเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน สอดรับกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งประกอบไปด้วยความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่

4.1 ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

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

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

4.2 ความเสี่ยงภาวะโลกร้อนรุนแรง (ภาวะโลกร้อน) อันได้แก่ภัยธรรมชาติ และเหตุการณ์สภาพอากาศสุดขั้วในประเทศไทย (Emerging Risk)

ปัจจุบันจากสภาวะโลกที่ร้อนรุนแรงขึ้น ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงอย่างสุดขั้ว ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเกิดความเสียหายทางกายภาพของทรัพย์สินจากน้ำท่วม ลมพายุ และอาจส่งผลให้เกิดการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานเนื่องจากสภาพอากาศที่รุนแรงได้สำหรับการดำเนินการของบริษัทฯ นั้น ได้มีการพิจารณาความเหมาะสมด้านทำเลที่ตั้งของโครงการรอบด้าน โดยได้คำนึงถึงในหลายปัจจัย ทั้งในด้านความพร้อมของโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ถนน ระบบไฟฟ้า ตลอดจนความเสี่ยงอันเนื่องมาจากภัยน้ำท่วม สำหรับในส่วนพื้นที่ในเขตลุ่มน้ำภาคกลาง ซึ่งอาจมีความเสี่ยงอันเนื่องมาจากน้ำท่วม ในกรณีที่ฝนตกหนักต่อเนื่อง มีน้ำเหนือไหลบ่า หรือมีการระบายน้ำฝนออกจากเขื่อนเป็นจำนวนมาก บริษัทฯ ได้เตรียมจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Planning: BCP) และการบำรุงรักษาอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงการทำประกันภัยทรัพย์สินให้ครอบคลุมความเสี่ยงจากภัยพิบัติอย่างเหมาะสม อีกทั้งยังมีแผนกระจายผู้ให้บริการหรือผู้ขายสินค้าในพื้นที่ต่างๆ รวมทั้งสถานที่จัดซื้อจัดจ้างอีกด้วย

4.3 ความเสี่ยงที่จะเกิดการขาดแคลนน้ำ / ภัยแล้ง (Emerging Risk)

จากข้อมูลสถิติที่ประเทศไทยต้องพบกับปัญหาเรื่องภัยแล้ง หรือการขาดแคลนนํ้า นั้น สะท้อนให้เห็นถึงผลกระทบต่อการทำงานของลูกค้ รวมทั้งบริษัทฯ ด้วย ที่อาจเกิดขึ้นจากแย่งกันใช้นํ้ากับชุมชนส่งผลให้เกิดปัญหาในการอยู่ร่วมกัน บริษัทฯ จึงได้วางแผนในการพัฒนามาตรฐานการใช้นํ้าขั้นต่ำให้เกิดประโยชน์สูงสุดสำหรับทรัพย์สินที่มีอยู่ รวมถึงการนำนํ้ากลับมาใช้ซ้ำ การบำบัดนํ้าเสีย และการพิจารณาสร้างอ่างเก็บนํ้าเพื่อกักเก็บนํ้าไว้ใช้

4.4 ความเสี่ยงเรื่องสุขภาพของพนักงานที่ปฏิบัติงานภายใต้ภาวะโลกร้อน โดยเฉพาะคนงานก่อสร้างที่อยู่กลางแจ้ง (Emerging Risk)

นอกจากอุณหภูมิที่สูงขึ้นแล้ว ยังมีมลภาวะทางอากาศ เช่น ฝุ่นควัน ฝุ่น PM2.5 เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ของพนักงาน ทำให้ประสิทธิภาพของแรงงานลดลง เป็นเหตุให้อาจเกิดความเสี่ยงจากการหยุดชะงักของการทำงานได้ รวมทั้งเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อประสิทธิภาพการทำงาน การสูญเสียทางการเงิน ตลอดจนอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อชื่อเสียงของนายจ้างในเรื่องการดูแลเอาใจใส่พนักงาน ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีการลงทุนปรับปรุงเรื่องสุขภาพ ความปลอดภัย และความเป็นอยู่ที่ดีให้แก่พนักงาน รวมทั้งมีการประเมินและปรับปรุงแก้ไขสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ

4.5 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ อันเนื่องมาจากสภาพภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง (Climate Change) (Emerging Risk)

สภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลงและทวีความรุนแรงขึ้น ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจนทำให้ยากต่อการแก้ไข เป็นเหตุให้ภาครัฐอาจต้องออกกฎหมายเพื่อบังคับให้ภาคธุรกิจดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อเป็นการลดภาวะโลกร้อนลง เช่น ควบคุมปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ที่เป็นต้นเหตุในการทำให้เกิดภาวะโลกร้อน ซึ่งมาตรการควบคุมดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินการด้านธุรกิจ เนื่องจากธุรกิจจะมีต้นทุนดำเนินการเพิ่มขึ้น ในขณะที่สถานการณ์ตลาดที่มีการแข่งขันสูง อาจทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถผลกำไรให้กับผู้บริโภค บริษัทฯ จึงอาจมีอัตราผลกำไรที่ลดลง

บริษัทฯ ได้มีการนำ ESG Risk มาเป็นกลยุทธ์ที่ใช้ปรับแผนดำเนินงาน ตั้งแต่ขั้นตอนการลงทุน และมีการติดตาม ประเมินแนวทางของกฎหมายใหม่ว่าจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของบริษัทฯ หรือไม่

4.6 ความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ (Cybersecurity Risk)

การที่บริษัทฯ พึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้นทำให้บริษัทฯ อาจมีช่องโหว่ให้ถูกโจมตีมากขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานที่ยั่งยืนและกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ หากขาดการจัดการที่มีประสิทธิภาพ

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

5. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

จากการที่บริษัทฯ มีการออกตราสารทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ นั้น ผู้ถือหลักทรัพย์อาจได้รับความเสี่ยง ดังนี้

5.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

เป็นความเสี่ยงที่บริษัทฯ ผู้ออกตราสารทางการเงินอาจไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้น หากผู้ออกตราสารทางการเงินประกาศล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งตราสารทางการเงินที่เสนอขายนั้นไม่ได้รับการคุ้มครองจากสถาบันคุ้มครองเงินฝาก โดยผู้ถือตราสารทางการเงินจะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่น อย่างไรก็ตาม ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกตราสารหนี้ นั้น ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความเสี่ยงประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ นอกจากนี้ ผู้ถือหลักทรัพย์ควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ออกตราสารทางการเงิน และควรติดตามข้อมูลข่าวสารรวมถึงการเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. หรือสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ด้วยการคงอันดับเครดิตองค์กรที่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3

5.2 ความเสี่ยงด้านราคา

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งหลักทรัพย์อาจขายได้ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อ ทำให้ผู้ถือหลักทรัพย์ไม่ได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทน หรือได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทนในอัตราที่ต่ำกว่า

5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งผู้ถือหลักทรัพย์สามารถขายต่อให้แก่ผู้สนใจรายอื่นในตลาดรองได้ โดยมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหลักทรัพย์อาจไม่สามารถขายหลักทรัพย์ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ



โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์

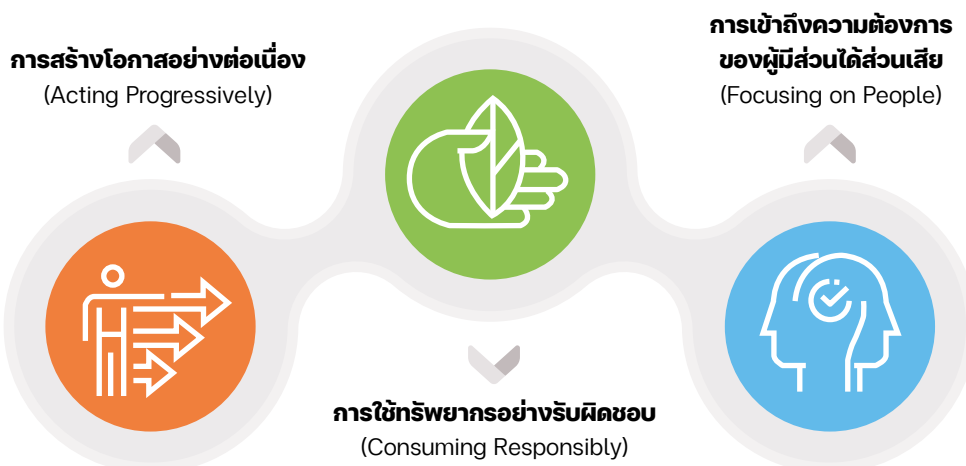
การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

1. นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ “บริษัทฯ” ตระหนักดีว่าการพัฒนาอย่างยั่งยืนมีความสำคัญอย่างมากในการช่วยให้ธุรกิจเติบโตอย่างมั่นคง บริษัทฯ จึงนำหลักปฏิบัติด้านความยั่งยืนมาใช้ดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่อุปทาน ควบคู่ไปกับการตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม และมุ่งสร้างคุณค่าสู่สังคมอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ สนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนแห่งสหประชาชาติ หรือ United Nations Sustainable Development Goals: SDGs ตลอดจนประกาศเป้าหมายด้านการดูแลสภาพภูมิอากาศที่อิงหลักวิทยาศาสตร์ Science Based Targets Initiative หรือ SBTi พร้อมทั้งกำหนดนโยบายที่

เกี่ยวข้องต่างๆ และกรอบกลยุทธ์พัฒนาการดำเนินงานที่คำนึงถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ และการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยบริษัทฯ ดำเนินการทบทวนประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจทั้งภายในและภายนอกเป็นประจำทุกปี ซึ่งครอบคลุมการพิจารณาประเด็นความเสี่ยงและโอกาสของบริษัทฯ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม รวมถึงแนวโน้มทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงของภาคอุตสาหกรรม รวมทั้งนำหลักการตามแนวทางสากล GRI Standards มาใช้ในการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนขององค์กร

กลยุทธ์ความยั่งยืนของบริษัทฯ



กรอบการดำเนินงาน

นวัตกรรม	ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน	ชุมชนสัมพันธ์
ส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมในการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดคุณค่าและสร้างความแข็งแกร่งในการแข่งขันทางธุรกิจ	พัฒนาการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืน และส่งเสริมการเลือกใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ	ให้ความสำคัญกับการสร้างคุณค่าทางสังคมเพื่อชุมชนที่ยั่งยืน
ความยืดหยุ่นและการปรับตัวทางธุรกิจ	ความหลากหลายทางชีวภาพ	สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี
เสริมสร้างความสามารถในการยืดหยุ่นและปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ	ยกระดับคุณภาพสิ่งแวดล้อมและระบบนิเวศผ่านการพัฒนาที่ยั่งยืน	สร้างความเชื่อมั่น ความสมดุล และสภาพแวดล้อมที่ดีในการทำงาน เพื่อเสริมสร้างสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี
การบริหารจัดการความเสี่ยง	พลังงานและคาร์บอน	ความหลากหลายและการอยู่ร่วมกัน
มีการประเมินและบริหารจัดการความเสี่ยงที่ครอบคลุมประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน	เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงาน และส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียน	ส่งเสริมการอยู่ร่วมกันในสังคมโดยไม่แบ่งแยกอายุ เพศ ความพิการ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือฐานะทางเศรษฐกิจและอื่น ๆ
การลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบ	ของเสีย	ทักษะและความเป็นผู้นำ
นำประเด็นด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล มาบูรณาการในการดำเนินงานและประเมินผลขององค์กร	ลดการเกิดของเสียด้วยหลัก 3Rs ได้แก่ ลดการใช้ (Reduce) นำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) และการใช้ซ้ำ (Reuse)	พัฒนาทักษะและส่งเสริมการเป็นผู้นำผ่านหลักสูตรที่สนับสนุนการสร้างสรรค์กิจกรรมและนวัตกรรมเพื่อส่งมอบคุณค่าของผลิตภัณฑ์และบริการที่มีมูลค่าสูง

ทรัพยากรน้ำ

เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรน้ำ และการหมุนเวียนน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่อย่างปลอดภัย

สนับสนุนต่อเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของโลก (SDGs)



ในปี 2566 บริษัทฯ มีเป้าหมายด้านความยั่งยืน 5 ประการ เพื่อขับเคลื่อนการพัฒนาด้านความยั่งยืนขององค์กร และผลักดันธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน



เป็นบริษัทที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2593



เป็นองค์กรที่สามารถปรับตัว และมีแผนรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงภูมิสภาพอากาศภายในปี 2567



สินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ ไม่น้อยกว่า 80% จะต้องได้รับรองมาตรฐานอาคารเขียวภายในปี 2567



จัดหาเงินทุนให้กับสินทรัพย์เพื่อความยั่งยืนของบริษัทด้วยการเงินสีเขียว (Green Finance) และการเงินเพื่อความยั่งยืน (Sustainable Finance) ภายในปี 2567



พัฒนา ปรับปรุง และเริ่มใช้งานระบบการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดีภายในปี 2566

2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ



1. การบริหารปัจจัยการผลิต

- การเข้าซื้อกิจการและการพัฒนาธุรกิจ
- การศึกษาความต้องการในพื้นที่สำหรับการพัฒนาธุรกิจและความต้องการของลูกค้า
- การสรรหาที่ดินโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- การจัดซื้อจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



2. การปฏิบัติการ

- การออกแบบโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า
- การพัฒนาโครงการและสาธารณูปโภคที่มีคุณภาพ และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- การคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อลูกค้าและชุมชน
- การจัดการสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้าง



3. การกระจายสินค้าและบริการ

- กระบวนการการส่งมอบพื้นที่ บ้าน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และบริการที่มีคุณภาพ
- การขายหรือการให้เช่า และการทำธุรกรรม



4. การตลาดและการขาย

- การกำหนดราคาอย่างเหมาะสม
- การสื่อสารและให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างครบถ้วน



5. การบริการหลังการขาย

- การบริหารทรัพย์สินและการจัดการสินทรัพย์
- การบริการหลังการขาย เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ การรับประกัน และการแจ้งซ่อม
- การบริหารโครงการ/นิติบุคคลประจำโครงการ
- บริการอื่นๆ ได้แก่ การดัดแปลงงานอาคาร โรงงานและคลังสินค้า การจัดหาสาธารณูปโภค การขออนุญาต หน่วยงานราชการและธุรกิจการลงทุน และการบริหารอสังหาริมทรัพย์



กิจกรรมสนับสนุน

- โครงสร้างพื้นฐานขององค์กร ประกอบด้วย การกำกับดูแลกิจการ บัญชีและการเงิน และการบริหารจัดการความเสี่ยง
- การจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใส เสมอภาค และเป็นธรรม
- การบริหารทรัพยากรบุคคล ที่เน้นการพัฒนาทรัพยากรบุคคล และเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร
- การบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน
- การพัฒนาดิจิทัลและเทคโนโลยี เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย

2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีบทบาทสำคัญต่อการดำเนินการดำเนินธุรกิจและความสำเร็จขององค์กร บริษัทฯ จึงระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร ในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ และสร้างช่องทางการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่างๆ ด้วยความตระหนักถึงความสนใจ มุมมอง และข้อกังวลในประเด็น ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดีของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่ละกลุ่ม ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถหาแนวทางตอบสนองต่อความคาดหวัง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1) พนักงาน

ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง
<ul style="list-style-type: none"> การประชุมระหว่างผู้บริหารและพนักงาน (Town Hall) การสื่อสารผ่านระบบออนไลน์ภายในบริษัทฯ การประชุมคณะกรรมการสวัสดิการ การสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรประจำปี ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) 	<ul style="list-style-type: none"> ทิศทางการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จริยธรรมทางธุรกิจขององค์กร คุณภาพชีวิตของพนักงาน ค่าตอบแทน สวัสดิการ และผลประโยชน์ที่เหมาะสม ความก้าวหน้าและความมั่นคงในการทำงาน สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี การพัฒนาศักยภาพ ความรู้และความสามารถ 	<ul style="list-style-type: none"> สื่อสารให้พนักงานรับทราบถึงทิศทางการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จัดอบรมเรื่องจริยธรรมทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และการพัฒนาด้านความยั่งยืนให้แก่พนักงาน ปรับโครงสร้างการกำหนดค่าตอบแทน และสวัสดิการต่างๆ อย่างเหมาะสม ดูแลความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงาน พัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง จัดให้มีช่องทางการเสนอข้อคิดเห็น และข้อร้องเรียน

2) ลูกค้าและผู้เช่า

ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง
<ul style="list-style-type: none"> การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าและผู้เช่าประจำปี การจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์ / กิจกรรมทางการตลาด การพบปะและประชุมกับลูกค้าโดยตรง การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์ / อีเมล / Call Center ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) ติดต่อผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> การบริการหลังการขายที่มีคุณภาพ การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า การจัดการสิ่งแวดล้อม การตอบสนองต่อข้อร้องเรียนของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนาคุณภาพผลิตภัณฑ์และบริการให้ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างต่อเนื่อง ออกแบบผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น ลดการใช้ทรัพยากรน้ำ พลังงาน และลดปริมาณของเสียที่เกิดขึ้น จัดให้มีกระบวนการจัดการข้อคิดเห็น และข้อร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพ สำรวจความพึงพอใจของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

3) นักลงทุนและผู้ถือหุ้น

ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง
<ul style="list-style-type: none"> การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์ / อีเมล ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) ติดต่อผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ การเยี่ยมชมกิจการ 	<ul style="list-style-type: none"> ผลการดำเนินงานและการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงและมีผลกำไร การพัฒนาธุรกิจใหม่อย่างต่อเนื่อง การพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยี การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต 	<ul style="list-style-type: none"> เปิดเผยผลการดำเนินงาน และแผนธุรกิจอย่างโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี วิเคราะห์ และทบทวนความเสี่ยงขององค์กรอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเฝ้าระวังและจัดเตรียมมาตรการลดความเสี่ยงที่เหมาะสม ครอบคลุมทั้งความเสี่ยงระยะสั้น และความเสี่ยงใหม่ที่อาจเกิดขึ้น นำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการอย่างสม่ำเสมอ ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

4) พันธมิตรทางธุรกิจ

ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง
<ul style="list-style-type: none"> การประชุมร่วมกับบริษัทคู่ธุรกิจ / ผู้ร่วมลงทุน การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์ / อีเมล ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) ติดต่อผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์เป็นธรรมและโปร่งใส การสร้างความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจให้สามารถเติบโตไปด้วยกัน การพัฒนาธุรกิจใหม่อย่างต่อเนื่อง การพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยี 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม สอดคล้องกับจริยธรรมทางธุรกิจ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพและพัฒนาธุรกิจอย่างต่อเนื่อง วิเคราะห์และทบทวนความเสี่ยงองค์กร เพื่อเฝ้าระวังและจัดเตรียมมาตรการลดความเสี่ยงที่เหมาะสม ตลอดจนมองหาโอกาสพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ๆ อย่างสม่ำเสมอ นำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการอย่างสม่ำเสมอ

5) คู่ค้าและผู้รับเหมา

ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง
<ul style="list-style-type: none"> การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์/ อีเมล ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) ติดต่อผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ ความเสมอภาคในการทำธุรกิจ กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม สอดคล้องกับกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี กำหนดและสื่อสารนโยบายการบริหารห่วงโซ่อุปทาน และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจสำหรับคู่ค้าซึ่งครอบคลุมประเด็นด้านความยั่งยืนต่างๆ

6) ภาครัฐ

ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง
<ul style="list-style-type: none"> การมีส่วนร่วมสนับสนุนโครงการภาครัฐ การเข้าร่วมในคณะทำงานของหน่วยงานภาครัฐ การเยี่ยมชมกิจการ ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) ติดต่อผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง การเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส การสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม สอดคล้องกับกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างครบถ้วน ถูกต้องและโปร่งใส จัดทำโครงการชุมชนสัมพันธ์ ซึ่งสร้างประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม

7) เจ้าหนี้และสถาบันการเงิน

ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง
<ul style="list-style-type: none"> การประชุมกับนักวิเคราะห์ การประชุมร่วมกับเจ้าหนี้ การเยี่ยมชมกิจการ การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์ / อีเมล ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) ติดต่อผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามเงื่อนไขของการกู้เงินและหุ้นกู้ การบริหารจัดการความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม สอดคล้องกับกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี วิเคราะห์ และทบทวนความเสี่ยงขององค์กรอย่างสม่ำเสมอ เพื่อเฝ้าระวังและจัดเตรียมมาตรการลดความเสี่ยงที่เหมาะสม

8) สังคมและชุมชน

ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง
<ul style="list-style-type: none"> การจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชน การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์ / อีเมล ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) ติดต่อผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> เสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน การปฏิบัติตามกฎหมายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เสริมสร้างเศรษฐกิจชุมชน ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของชุมชนและสังคม สร้างเครือข่ายความร่วมมือเพื่อร่วมกันพัฒนาชุมชนและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบเพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในพื้นที่ที่ดำเนินงาน รับฟังข้อร้องเรียนและความคิดเห็นจากคนในชุมชน พร้อมทั้งตอบสนองต่อข้อร้องเรียนต่างๆ อย่างเหมาะสม จัดกิจกรรมเสริมสร้างการเติบโตทางเศรษฐกิจ และพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชน ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

9) เจ้าของที่และนายหน้า

ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวัง	การตอบสนองความคาดหวัง
<ul style="list-style-type: none"> การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์ / อีเมล ช่องทางรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ (Whistleblowing) ติดต่อผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ 	<ul style="list-style-type: none"> กระบวนการจัดซื้อที่ดินที่โปร่งใสและเป็นธรรม การบริหารความสัมพันธ์กับเจ้าของที่ดินและนายหน้า 	<ul style="list-style-type: none"> กระบวนการจัดซื้อที่ดินซึ่งโปร่งใสและเป็นธรรม วิเคราะห์และทบทวนราคาที่ดินอย่างสม่ำเสมอ ดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าของที่ดินและนายหน้าอย่างต่อเนื่องทุกปี

3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะสร้างการเติบโตทางธุรกิจควบคู่กับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน บริษัทฯ จึงได้กำหนดและประกาศใช้นโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม พลังงาน สังคม และความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติสำหรับการดูแล ปกป้องและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องตามมาตรฐาน และข้อกำหนดต่างๆ ในระดับประเทศและระดับสากลอย่างเคร่งครัด รวมทั้งมุ่งเน้นการใช้ทรัพยากรธรรมชาติให้เกิดประโยชน์สูงสุด และส่งเสริมการสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อความหลากหลายทางชีวภาพและระบบนิเวศในพื้นที่ที่เข้าไปดำเนินงาน โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงนโยบายให้ครอบคลุมแนวปฏิบัติในการจัดการพลังงานและสภาพภูมิอากาศเพื่อผลักดันการดำเนินงานของบริษัทฯ ไปสู่เป้าหมายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกให้เป็นศูนย์ภายในปี 2593 นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดจรรยาบรรณทางธุรกิจสำหรับคู่ค้า นโยบายการบริหารห่วงโซ่อุปทาน และนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรับผิดชอบ เพื่อเสริมสร้างศักยภาพและความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนร่วมกับคู่ค้า สามารถดูเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์บริษัทฯ <https://www.frasersproperty.co.th/>

and Environmental Sustainability: TREES ซึ่งสะท้อนถึงคุณภาพด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมที่ดีเยี่ยม มีความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งาน หรือมาตรฐานการรับรอง LEED Certification ที่พิจารณาเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากที่ตั้งอย่างยั่งยืน ประสิทธิภาพการใช้น้ำ พลังงานและบรรยากาศ วัสดุและทรัพยากร คุณภาพสภาพแวดล้อมภายในอาคาร นวัตกรรมในการออกแบบ และลำดับความสำคัญของท้องถิ่น โดยนับตั้งแต่ปี 2564 บริษัทฯ มีนโยบายอาคารสร้างใหม่ 100% ต้องได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว

นอกจากอาคารที่ก่อสร้างใหม่แล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการปรับปรุงคุณภาพอาคารที่มีอยู่เดิม หรือ Asset Enhancement Initiatives Plus (AEI Plus) และการยื่นขอรับมาตรฐานอาคารเขียวเพิ่มเติม เช่น มาตรฐาน EDGE ซึ่งเป็นมาตรฐานอาคารเขียวและการวัดผลการก่อสร้างอย่างยั่งยืน มาตรฐาน FITWEL ที่ให้ความสำคัญกับการสร้างสภาพแวดล้อมเพื่อสุขภาวะที่ดีของผู้ใช้งาน

3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

มาตรฐานอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มุ่งยกระดับมาตรฐานผลิตภัณฑ์ขององค์กร ผ่านการพัฒนาอาคารเขียวตามมาตรฐานทั้งในและต่างประเทศ เช่น อาคารเขียวตามเกณฑ์ความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย หรือ Thai's Rating of Energy

ซึ่งปี 2566 ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้การรับรองมาตรฐาน EDGE เพิ่มเติมอีก 2 อาคาร ผ่านการปรับปรุงอาคาร AEI Plus ทำให้ปัจจุบันมีอาคารที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวแล้วทั้งสิ้น 15 โครงการ รวม 23 อาคาร และมีอาคารที่กำลังอยู่ในช่วงดำเนินการขอรับรองมาตรฐานอาคารเขียวอื่นๆ อีกกว่า 10 โครงการ

การจัดการพลังงานและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมจากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ทุกภาคส่วนต้องเร่งแก้ไขร่วมกัน บริษัทฯ จึงดำเนินการผลักดันการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในขอบเขต 1, 2 และ 3 จากการประกอบธุรกิจตลอดห่วงโซ่มูลค่า เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่บริษัทฯ กำหนดตามหลักวิทยาศาสตร์ SBTi คือลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 42% ภายในปี 2573 เมื่อเทียบกับปี 2564 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังประเมินความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศตามแนวทาง Task Force on Climate-Related Financial Disclosures: TCFD เพื่อนำผลการประเมินมาใช้ในการกำกับดูแล วางกลยุทธ์ และกำหนดแผนงานด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยบริษัทฯ ได้เตรียมเปิดเผยข้อมูลการบริหารจัดการดังกล่าวต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องอย่างโปร่งใส

ในปี 2566 บริษัทฯ มีการจัดทำโครงการเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานที่หลากหลาย เช่น โครงการอนุรักษ์พลังงาน การติดตั้ง Solar Cell การเปลี่ยนมาใช้อุปกรณ์ประหยัดไฟฟ้า การติดตั้งระบบบริหารจัดการพลังงาน (EMS) และการเลือกใช้วัสดุก่อสร้างแบบ Low Carbon เป็นต้น คิดเป็นปริมาณคาร์บอนไดออกไซด์ที่ลดลงจากโครงการเหล่านี้ ประมาณ 20,000 tCO₂e ต่อปี



การติดตั้ง Solar Roof ที่โครงการสามย่านมิตรทาวน์
ด้วยกำลังการผลิต 40 KW

การจัดการของเสีย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดการของเสียที่เกิดขึ้นทั้งจากกิจกรรมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เองไปจนถึงจากกลุ่มลูกค้า ด้วยความมุ่งมั่นที่จะลดปริมาณขยะฝังกลบ และบรรลุเป้าหมายการเพิ่มปริมาณการรีไซเคิลขยะให้ได้ 35% ของของเสียทั้งหมดภายในปี 2573 โดยบริษัทฯ ประยุกต์ใช้หลัก 3Rs เพื่อบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด ประกอบด้วย การลดการใช้ (Reduce) การนำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) และการใช้ซ้ำ (Reuse)

ในปี 2566 บริษัทฯ ดำเนินโครงการต่างๆ เพื่อส่งเสริมการคัดแยกขยะอย่างถูกวิธีร่วมกับลูกค้าและผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจต่างๆ เช่น ในช่วงระหว่างเดือนตุลาคม 2565 - มิถุนายน 2566 บริษัทฯ จัดกิจกรรม Waste Sorting Better ภายใต้แคมเปญ Green Move ซึ่งสามารถคัดแยกขยะรีไซเคิลจากพื้นที่โครงการอุตสาหกรรมได้ 6,519.9 กิโลกรัม พร้อมทั้งมีการตั้งจุดคัดแยกขยะตามอาคารสำนักงานต่างๆ ซึ่งสามารถคัดแยกปริมาณขยะรีไซเคิลจากทั้งจาก

ผู้เช่าและจากผู้ที่มาใช้บริการ รวมได้ 84,537.6 กิโลกรัม หรือคิดเป็น 4.7% ของขยะทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดกิจกรรม Tips for Trash ขวนผู้เช่าและผู้ใช้อาคารร่วมรักษาสภาพ อาคารทั้ง 5 แห่ง ได้แก่ บาร์คเวนเซอร์ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ สาทรสแควร์ มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ และสลิเมอ โดยแต่ละอาคารได้จัดพื้นที่ให้ข้อมูลด้านสิ่งแวดล้อม การแยกขยะอย่างถูกวิธี และกระบวนการจัดการขยะแต่ละประเภท รวมถึงการตั้งจุดรับบริจาคผาขวดน้ำพลาสติกเพื่อนำไปรีไซเคิลเป็นโต๊ะและเก้าอี้นักเรียนให้แก่โรงเรียนในชุมชน

บริษัทฯ ยังคงดำเนินการให้ความรู้ และรณรงค์ให้พนักงานคัดแยกขยะอย่างถูกวิธีที่อาคารสำนักงานใหญ่อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีอัตราการรีไซเคิลขยะเฉลี่ยอยู่ที่ 12.3% และสามารถลดปริมาณขยะที่นำไปฝังกลบลดลง 4,512 กิโลกรัม ในปี 2566



การจัดการน้ำ

บริษัทฯ มุ่งบริหารจัดการทรัพยากรน้ำในกิจกรรมต่างๆ ขององค์กร ให้เกิดประโยชน์สูงสุด พร้อมทั้งดูแลอนุรักษ์พื้นที่แหล่งน้ำธรรมชาติ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ จัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการขาดแคลนน้ำครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ ผ่านเครื่องมือ Aqueduct Water Risk Atlas เป็นประจำทุกปี เพื่อให้บริษัทฯ สามารถจัดเตรียมมาตรการรองรับความเสี่ยง และลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อธุรกิจ ตลอดจนหลีกเลี่ยงความขัดแย้งกับชุมชนรอบพื้นที่โครงการที่มีการใช้ทรัพยากรน้ำจากแหล่งเดียวกัน

เช่นเดียวกับการบริหารจัดการขยะ บริษัทฯ ยังคงใช้หลักการ 3Rs เป็นตัวขับเคลื่อนการจัดการทรัพยากร เช่น การเลือกใช้วัสดุหรืออุปกรณ์ที่ประหยัดน้ำในการออกแบบและก่อสร้างอาคาร การทำบ่อเก็บน้ำผิวดินภายในโครงการต่างๆ เพื่อนำน้ำฝนและน้ำที่ผ่านการบำบัดมาใช้รดน้ำต้นไม้ในพื้นที่โครงการ เป็นต้น

ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเป้าหมาย แนวทางบริหารจัดการ และโครงการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม เพิ่มเติมที่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2566

4. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาล โดยกำหนดนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม พลังงาน สังคมและความหลากหลายทางชีวภาพที่ครอบคลุมหลักปฏิบัติด้านการสร้างการมีส่วนร่วมและพัฒนาคุณภาพสังคม พร้อมทั้งกำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนที่สนับสนุนและยึดหลักปฏิบัติตามกรอบความร่วมมือการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนแห่งสหประชาชาติ หรือ UN Global Compact: UNGC และปฏิญญาว่าด้วยหลักการและสิทธิขั้นพื้นฐานในการทำงานขององค์การแรงงานระหว่างประเทศ หรือ The International Labour Organization (ILO) Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work ตลอดจนกำหนดนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อป้องกันอันตรายต่างๆ และมุ่งสร้างวัฒนธรรมความปลอดภัยภายในองค์กรให้เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง

4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

การพัฒนาทรัพยากรบุคคล

บริษัทฯ เชื่อว่าพนักงานเป็นกำลังหลักในการผลักดันการดำเนินงานขององค์กรให้สำเร็จตามวิสัยทัศน์ที่ตั้งไว้ บริษัทฯ จึงมุ่งสรรหาพนักงานที่มีศักยภาพสูงควบคู่ไปกับการพัฒนาทักษะและขีดความสามารถของพนักงานทุกระดับ ผ่านการวางแผนพัฒนาบุคลากรรายบุคคล กำหนดแผนการฝึกอบรมประจำปี ซึ่งครอบคลุมหลักสูตรด้านการพัฒนาสมรรถนะหลัก การเป็นผู้นำ ทักษะในการปฏิบัติงาน ทักษะเสริม และหลักสูตรตามสายงานเฉพาะต่างๆ อีกทั้งยังนำเทคโนโลยีด้านดิจิทัลเข้ามาช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการบริหารจัดการข้อมูล และอำนวยความสะดวกให้พนักงานสามารถเข้าถึงข้อมูลหลักสูตรการฝึกอบรมได้ง่ายยิ่งขึ้นผ่านระบบ Learning Management System

โดยในปี 2566 บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการเพิ่มเติมหลายอย่าง เช่น การปรับโครงสร้างองค์กร การจัดทำ Talent Management และ Succession plan การจัดทำ Internal Employee Rotation การจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการ ฯลฯ เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความสุขและเติบโตไปพร้อมกับองค์กร

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมุ่งดูแลและให้โอกาสพนักงานอย่างเท่าเทียมกัน โดยไม่เลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติที่ดี และกำหนดมาตรการป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน พร้อมทั้งบันทึกและเปิดเผยข้อมูลอัตราการลาออกของพนักงาน และข้อมูลการจ้างงานผู้ด้อยโอกาสตามมาตรฐานสากล โดยสามารถอ้างอิงรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2566

บริษัทฯ ส่งเสริมให้พนักงานทุกคนมีความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2566 บริษัทฯ จัดอบรมหลักสูตร ESG Knowledge Sharing ผ่านระบบ ESG Academy ทั้งหมด 4 ครั้ง ได้แก่ 1) การดำเนินงานด้านความยั่งยืนกับชุมชน 2) Build to Zero Together...เปลี่ยนขยะให้มีค่า ง่ายนิดเดียว 3) การรับมือกับความเสี่ยงด้าน ESG และ 4) ขยะที่หายไปกับลุงชาเล้ง

ESG Knowledge Sharing

FRASERS PROPERTY

EP.1 / 2023 การดำเนินงานด้านความยั่งยืนกับชุมชน

ชวนที่อินฯ เข้าร่วมเรียนรู้ด้านความยั่งยืนกับชุมชนผ่านกิจกรรมและประสบการณ์จาก ESG ของ Robinhood ที่เขียวกะหล่ำเทศ ณ ลานดอกสายน้ำผึ้ง 22 และถ่ายทอดสดผ่าน Zoom

วันพฤหัสบดีที่ 9 กุมภาพันธ์ 2566 เวลา 11:00 ถึง 12:00 น.

Scan QR CODE ลงทะเบียนผ่านระบบ LMS

การอบรมนี้ได้รับการบันทึกเป็นชั่วโมง ESG

ดร.พงศ์ศักดิ์ อดุละวณิช
ผู้อำนวยการสถาบันวิจัยและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท เขียวกะหล่ำเทศ จำกัด

ติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม :
ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Care)
Email: customer.care@frasersproperty.com โทร. 02-462-0000 #4378

สนับสนุนโดย: บริษัท เขียวกะหล่ำเทศ จำกัด

ESG Knowledge Sharing

FRASERS PROPERTY

EP.2 / 2023 Build to Zero Together...เปลี่ยนขยะให้มีค่า ง่ายนิดเดียว

เรียนรู้เกี่ยวกับการจัดการขยะมูลฝอยอย่างยั่งยืน

วันอังคารที่ 27 มิถุนายน 2566 เวลา 14:00 ถึง 16:00 น. ผ่าน Zoom

Scan QR CODE ลงทะเบียนผ่านระบบ LMS

บันทึกการอบรมนี้ เป็นชั่วโมง ESG ได้ 2 ชม.

คุณวราวุธ วรวิญญานนท์
ผู้อำนวยการโครงการ CHULA Zero Waste

ติดต่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม :
ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Care)
Email: customer.care@frasersproperty.com โทร. 02-462-0000 #4378

สนับสนุนโดย: บริษัท เขียวกะหล่ำเทศ จำกัด



บริษัทฯ จัดตั้งกลุ่มพนักงาน ESG Champions ขึ้น เพื่อให้พนักงานมีส่วนร่วมในการริเริ่มและสร้างสรรค์กิจกรรมด้านความยั่งยืนต่างๆ โดยปี 2566 กลุ่ม ESG Champions และพนักงาน ได้มีโอกาสไปศึกษาดูงานในสถานที่ต่างๆ ได้แก่ 1) โรงกำเนิดขยะผลิตไฟฟ้าเพื่อสิ่งแวดล้อม หนองแขม เพื่อเรียนรู้กระบวนการกำจัดขยะ การผลิตพลังงานทดแทนจากขยะ และการดำเนินงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม 2) อาคารที่ทำการสภาวิศวกร เพื่อเรียนรู้เกี่ยวกับการออกแบบอาคาร รวมถึงแบบก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และ 3) การเดินทางรถคันเดียวเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งนอกจากพนักงานจะได้ความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านความยั่งยืนแล้ว ยังสามารถนำความรู้ที่ได้รับไปประยุกต์ใช้ในการดำเนินชีวิตประจำวันและการทำงาน อีกทั้งเป็นการเชื่อมสัมพันธ์ระหว่างพนักงานต่างแผนกผ่านการทำกิจกรรมด้านความยั่งยืนอีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมด้านนวัตกรรมภายในองค์กร จึงดำเนินการประยุกต์ใช้เทคโนโลยี และแต่งตั้งกลุ่มคณะทำงานด้านนวัตกรรมขึ้น เพื่อส่งเสริมให้เกิดการคิดค้นหรือพัฒนานวัตกรรมทางธุรกิจและสังคมให้เกิดขึ้นอย่างมีประสิทธิภาพ โดยสามารถอ้างอิงรายละเอียดกระบวนการและแผนงานด้านนวัตกรรมเพิ่มเติมในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2566

การจัดการสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี

บริษัทฯ มุ่งยกระดับการดำเนินงานด้านความปลอดภัย เพื่อบรรลุเป้าหมายในการเป็นองค์กรที่ปราศจากอุบัติเหตุและการบาดเจ็บจากการทำงาน โดยส่งเสริมวัฒนธรรมความปลอดภัยในองค์กร และเน้นย้ำให้ผู้ปฏิบัติงานทุกคน ซึ่งครอบคลุมทั้งพนักงานและผู้รับเหมา มีสภาพแวดล้อมและพฤติกรรมการทำงานที่ปลอดภัย ผ่านการกำหนดนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน และคู่มือความปลอดภัย ซึ่งสอดคล้องตามมาตรฐาน กฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ วิเคราะห์ ระบุอันตราย และประเมินความเสี่ยงด้านสุขภาพและความปลอดภัย ครอบคลุมทุกกิจกรรมและสภาพแวดล้อมการทำงานของผู้ปฏิบัติงานในพื้นที่โครงการของบริษัทฯ

เพื่อจัดทำมาตรการป้องกันและควบคุมความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งจัดให้ความรู้ด้านความปลอดภัยให้แก่พนักงานเป็นประจำ เพื่อให้พนักงานสามารถกำกับดูแลความปลอดภัยในการปฏิบัติงานของตนเอง และผู้อื่น ซึ่งจะช่วยลดอัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงานอย่างต่อเนื่อง โดยจัดให้มีการตรวจสอบสุขภาพประจำปี จัดอบรมให้ความรู้เรื่องการจัดการความเครียดด้วยสติ การรู้เท่าทันอารมณ์ของตนเอง และจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้พนักงานออกกำลังกายด้วยการวิ่ง เดิน ปั่นจักรยาน หรือว่ายน้ำ ทั้งนี้ บริษัทฯ ดำเนินการวัดความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรเป็นประจำทุกปี ซึ่งผลการสำรวจดังกล่าวจะถูกนำไปทบทวนและวิเคราะห์ เพื่อจัดทำแผนงานพัฒนาความผูกพันและความพึงพอใจของพนักงานให้ดียิ่งขึ้น

การจัดการความสัมพันธ์กับชุมชนและลูกค้า

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการได้รับความไว้วางใจและเชื่อมั่นจากชุมชนและลูกค้าเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ จึงมุ่งพัฒนาสังคมและชุมชนรอบข้างผ่านการสร้างความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมกับทุกภาคส่วน ตลอดจนจัดกิจกรรมยกระดับคุณภาพชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน โดยในปี 2566 บริษัทฯ จัดโครงการบริจาคโลหิตร่วมกับศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทยอย่างต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ภายใต้โครงการ “ร่วมใจให้โลหิต ฝ่าโควิดไปด้วยกัน ครั้งที่ 13” เมื่อวันที่ 28-29 สิงหาคม 2566 ซึ่งมีพนักงานของบริษัทฯ ลูกค้าภายในศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ และประชาชนที่มีสุขภาพแข็งแรง ร่วมบริจาคโลหิตให้กับศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย ด้วยยอดผู้บริจาคโลหิตสูงถึง 1,177 คน ปริมาณโลหิตรวมสูงถึง 529,650 ซีซี ปัจจุบันบริษัทฯ สามารถจัดหาโลหิตได้แล้วถึง 4,460,200 ซีซี ตลอดทั้งโครงการตั้งแต่ปี 2563



ทั้งนี้ บริษัทฯ คำนึงถึงความปลอดภัย สุขอนามัยของลูกค้าในทุกขั้นตอนการดำเนินธุรกิจ ตั้งแต่การออกแบบ การก่อสร้าง และการให้บริการอาคาร อีกทั้งยังกำหนดให้มีช่องทางติดต่อต่างๆ เพื่อสามารถสื่อสารข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ รวมถึงกิจกรรมที่สำคัญได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังประเมินความพึงพอใจของลูกค้าและผู้เช่าเป็นประจำทุกปี เพื่อนำผลสำรวจความคิดเห็นมาวิเคราะห์ และพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามความคาดหวัง พร้อมทั้งหาแนวทางพัฒนาความสัมพันธ์อันดีต่อไป โดยสามารถศึกษารายละเอียดเป้าหมาย แนวทางบริหารจัดการ และโครงการด้านสังคมเพิ่มเติมได้ที่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2566

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอรายงานผลการดำเนินงาน สำหรับผลการดำเนินงาน
รอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ผลการดำเนินงาน

รายได้และต้นทุนของกลุ่มบริษัท สามารถพิจารณาตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2566		2565			
	ล้านบาท	% ต่อรายได้ รวม	ล้านบาท	% ต่อรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบธุรกิจ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	11,003.7	65.5%	11,420.4	69.9%	(416.7)	(3.6%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,799.0	16.7%	2,391.9	14.6%	407.1	17.0%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	2,106.8	12.5%	1,823.5	11.2%	283.3	15.5%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	692.2	4.1%	568.5	3.5%	123.7	21.8%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566.9	3.4%	329.2	2.0%	237.7	72.2%
รายได้ค่าบริการจัดการ	714.7	4.3%	711.7	4.4%	3.0	0.4%
รายได้จากการประกอบธุรกิจรวม	15,084.3	89.7%	14,853.3	90.9%	231.0	1.6%
รายได้อื่นๆ						
รายได้จากการลงทุน	81.0	0.5%	60.1	0.4%	20.9	34.8%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028.8	6.1%	869.1	5.3%	159.7	18.4%
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	381.1	2.3%	(381.1)	(100.0%)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482.3	2.9%	-	-	482.3	N/A
อื่นๆ	133.1	0.8%	183.1	1.1%	(50.0)	(27.3%)
รายได้รวม	16,809.5	100.0%	16,346.6	100.0%	462.9	2.8%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,903.9	47.0%	7,749.8	47.4%	154.1	2.0%
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,249.3	7.4%	943.4	5.8%	305.9	32.4%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	856.3	5.1%	689.6	4.2%	166.7	24.2%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	390.3	2.3%	256.5	1.6%	133.8	52.2%
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	318.2	1.9%	264.0	1.6%	54.2	20.5%
ต้นทุนค่าการจัดการ	515.2	3.1%	402.0	2.5%	113.2	28.2%
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	9,986.6	59.4%	9,359.1	57.3%	627.5	6.7%
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น¹	6,822.9	40.6%	6,987.5	42.7%	(164.6)	(2.4%)

¹ คำนวณมาจากรายได้รวมหักด้วยต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

1.1 รายได้และต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้รวม จำนวน 16,809.5 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 หรือเพิ่มขึ้น 462.9 ล้านบาท จากจำนวน 16,346.6 ล้านบาทในปี 2565 โดยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจจำนวน 15,084.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 หรือ 231.0 ล้านบาท จากจำนวน 14,853.3 ล้านบาทในปี 2565 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1.1.1 การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ ในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮมโดยในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย 11,003.7 ล้านบาท ปรับลดลงที่ 416.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.6 จาก 11,420.4 ล้านบาทในปี 2565 จากสถานะเศรษฐกิจโดยรวมที่ยังได้รับผลกระทบจากภาวะเงินเฟ้อ การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย และหนี้สินครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ดำเนินการปรับกลยุทธ์ เพื่อมุ่งเน้นกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูง โดยเพิ่มสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยว ระดับราคาสูงในการทำเลคชัภาพ พร้อมนวัตกรรมที่ทันสมัย ไปพร้อมกับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะตลาดในปัจจุบัน ในขณะที่เดียวกัน บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาในรูปแบบบ้านที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกเซกเมนต์ ด้วยทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญทั้งในตลาดบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และบ้านแฝด รวมถึงถึงโครงการบ้านต่างจังหวัดเพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าถึงกลุ่มลูกค้า กระจายความเสี่ยง และสร้างเสถียรภาพในอนาคต โดยในปี 2566 มีโครงการเปิดใหม่ทั้งสิ้นจำนวน 8 โครงการ โดยมีมูลค่ารวมกว่า 13,900 ล้านบาท ส่งผลให้มีโครงการดำเนินการอยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวนรวม 78 โครงการ คิดเป็นมูลค่ารวมกว่า 115,800 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนการประกอบธุรกิจเท่ากับ 7,903.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 หรือเพิ่มขึ้น 154.1 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยในปีนี้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 28.2 ปรับลดลงจากร้อยละ 32.1 ในปีที่ผ่านมาจากปัจจัยกดดันด้านเศรษฐกิจ รวมถึงการแข่งขันในตลาด

1.1.2 การให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

• ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการเป็นผู้อนุญาตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 2,106.8 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 283.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากนโยบาย China Plus One ซึ่งผลักดันให้เกิดแนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีนเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน รวมถึงการขายตัวอย่างมากของกลุ่มลูกค้าโลจิสติกส์ ในปีที่ผ่านมาจากการเติบโตของกลุ่มธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ส่งผลให้ความต้องการโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ทั้งในและต่างประเทศยังคงอยู่ในระดับดี โดยในปีนี้มีอัตราการเช่ารวมสูงถึงร้อยละ 86 ซึ่งเป็นอัตราการเช่าสูงสุดที่เคยมีมาของทางบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 856.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 หรือ 166.7 ล้านบาท

• ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมจำนวน 692.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 หรือ 123.7 ล้านบาท เนื่องจากในปีนี้ บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้ตลอดทั้งปีจากอาคารสลิมนเอง ซึ่งเริ่มดำเนินงานในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 อีกทั้งมีการต่ออายุสัญญาผู้เช่าบางรายก่อนกำหนดเพื่อลดความเสี่ยงในการดำเนินงานและลดแรงกระแทกจากการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมจากอาคารสำนักงานอีกหลายแห่งที่จะเปิดทำการใหม่ในปีหน้า ในภาพรวมบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการใช้พื้นที่อาคารสำนักงานภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ได้ในระดับสูงกว่าร้อยละ 90

1.1.3 ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วยโครงการ แอสคอต สาทร แบงคอก โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ และโรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ส กรุงเทพฯ โดยในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมทั้งสิ้น 566.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.2 จากปีก่อนหน้า หรือเพิ่มขึ้น 237.7 ล้านบาท สืบเนื่องจากการผ่อนคลายการเดินทางระหว่างประเทศ การยกเลิกมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ในหลายประเทศ รวมไปถึงการเปิดประเทศของประเทศจีนอย่างเป็นทางการ เมื่อเดือนมกราคม ปี 2566 ส่งผลให้บรรยากาศการท่องเที่ยวในประเทศไทยกลับมามีชีวิตชีวา โดยนักธุรกิจและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมทั้งในส่วนของการเข้าพักและอัตราค่าเฉลี่ยรายวันฟื้นตัวได้ดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ จะสิ้นสุดสัญญาการบริหารในเดือน ธันวาคม 2566 ซึ่งทางบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury เพื่อเป็นการต่อยอดทางธุรกิจและเพิ่มผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว

1.1.4 การบริหารจัดการ

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม โครงการสาทรแอสคอต และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ให้แก่โกลเด้นเวนเจอร์รีท (GVREIT) รวมถึงการให้บริการจัดการโครงการสามย่านมิตรทาวน์และโครงการสลิมนเอง แก่บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด และบริษัท สลิมน คอร์ปอเรชั่น จำกัด ตามลำดับ โดยในปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการบริหารจัดการ 714.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.4 หรือเพิ่มขึ้น 3.0 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ที่ทางบริษัทฯ รับบริหารจัดการ ทั้งนี้ บริษัทฯ สิ้นสุดการรับรู้รายได้ตามการเสร็จสิ้นการให้บริการจัดการงานก่อสร้างและปรับปรุงศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ หลังโครงการเสร็จสมบูรณ์ ในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 515.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 หรือ 113.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการจัดประเภทต้นทุนให้เหมาะสมกับธุรกิจ โดยต้นทุนที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ใน REIT ส่งผลให้การจัดสรรต้นทุนของพนักงานบางส่วนในการบริหารทรัพย์สินในกองทรัสต์สูงขึ้น

² ธุรกิจโรงแรมอื่นในเครือประกอบด้วยโรงแรม ดับเบิ้ลยู กรุงเทพฯ

และ โรงแรมทริบิวด วาย ซึ่งบริษัทฯ รับรู้ในส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

1.2 รายได้อื่น ๆ

1.2.1 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2566 จำนวน 1,028.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 หรือ 159.7 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และหน่วยงานอื่นๆ รวมมูลค่า 2,009.9 ล้านบาท

1.2.2 กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม และกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

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

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

1.2.3 รายได้อื่นๆ

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ จำนวน 133.1 ล้านบาท ลดลง 50.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.3 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากปี 2565 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้พิเศษจากเงินชดเชยที่ได้รับจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค รวมถึงรายได้เงินมัดจำจากการยกเลิกสัญญาเช่า

กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่นๆ ในปี 2566 ลดลง 164.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.4 จากกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่ปรับลดลงตามสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขันรวมถึงสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องที่เพิ่มขึ้นเร็วกว่าการเติบโตของรายได้ จากการเปิดอาคารสโคมเอจอย่างเต็มรูปแบบในปีนี้ ซึ่งทางบริษัทฯ รับรู้ค่าใช้จ่ายทั้งหมดในระหว่างปี ในขณะที่รายได้จากการเช่า ทางบริษัทฯ ทอยยรับรู้ตามสัญญาการดำเนินการของผู้เช่าพื้นที่อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการบริหารต้นทุนจากการประกอบธุรกิจให้มีประสิทธิภาพสูงสุดภายใต้สถานการณ์ที่ท้าทายจากสถานะตลาดและการแข่งขันในปัจจุบัน โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2566 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 33.8 เมื่อเทียบกับร้อยละ 37.0 ในปีก่อนหน้า

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2566		2565			
	ล้านบาท	% ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	% ต่อรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น	6,822.9	40.6%	6,987.5	42.7%	(164.6)	(2.4%)
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ						
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,072.5	6.4%	1,039.7	6.4%	32.8	3.2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,575.6	15.3%	2,066.3	12.6%	509.3	24.6%
ต้นทุนทางการเงิน	1,163.3	6.9%	964.1	5.9%	199.2	20.7%
กำไรก่อนส่วนแบ่งจากบริษัทร่วม/การร่วมค้า และภาษี	2,011.5	12.0%	2,917.4	17.8%	(905.9)	(31.1%)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า-สุทธิ	286.2	1.7%	(27.7)	(0.2%)	313.9	N/A
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	-	111.4	0.7%	(111.4)	(100.0%)
กำไรก่อนภาษี	2,297.7	13.7%	3,001.1	18.4%	(703.4)	(23.4%)
ภาษีเงินได้	437.1	2.6%	536.6	3.3%	(99.5)	(18.5%)
กำไรสำหรับปี	1,860.6	11.1%	2,464.5	15.1%	(603.9)	(24.5%)

1.3 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

1.3.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 1,072.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการทำสื่อโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมทางการตลาด โดยเฉพาะการประชาสัมพันธ์การเปิดตัวอย่างเป็นทางการของอาคารลิ้มเอง ซึ่งเป็นอาคาร Mixed Use แห่งใหม่ในเดือนมีนาคม 2566 ที่ผ่านมา

1.3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,575.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 509.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งด้อยค่าของโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งทางบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury ในอนาคต ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและบุคลากร ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภค รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาในการให้บริการต่างๆ เพื่อรองรับการขยายตัวและการลงทุนของกลุ่มบริษัท

1.3.3 ต้นทุนทางการเงิน

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,163.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 199.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.7 จากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้น

1.4 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

และการร่วมค้าสุทธจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2566 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจำนวน 286.2 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากจากการขาดทุน 27.7 ล้านบาท ในปีก่อน

การแบ่งปันกำไร	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,851.6	2,464.5	(612.9)	(24.9%)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9.0	0.0	9.0	25,662.9%
กำไรสุทธิสำหรับปี	1,860.6	2,464.5	(603.9)	(24.5%)
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.80	1.06	(0.26)	(24.9%)

1.5 กำไรสุทธิ

ในปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปีจำนวน 1,860.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.5 หรือลดลง 603.9 ล้านบาท จากจำนวน 2,464.5 ล้านบาท ในปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมไปถึงต้นทุนทางการเงิน ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นมากกว่าอัตราการขยายตัวของรายได้ เป็นเหตุให้กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ปรับตัวลดลง 612.9 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,851.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.9 จากปี 2565 ขณะที่กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ปรับลดลงจาก 1.06 บาทต่อหุ้นในปี 2565 มาอยู่ที่ 0.80 บาทต่อหุ้นในปี 2566 โดยลดลงร้อยละ 24.9 หรือลดลง 0.26 บาท ต่อหุ้น

2. ฐานะทางการเงิน

	ณ วันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2566		2565			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
	ต่อสินทรัพย์รวม		ต่อสินทรัพย์รวม			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,071.9	1.1%	1,074.7	1.1%	(2.8)	(0.3%)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,813.1	35.3%	33,658.4	34.0%	154.7	0.5%
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	13,316.1	13.9%	14,880.4	15.0%	(1,564.3)	(10.5%)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,029.3	41.8%	41,114.7	41.5%	(1,085.4)	(2.6%)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,741.0	3.9%	4,421.0	4.5%	(680.0)	(15.4%)
อื่นๆ	3,899.2	4.1%	3,818.1	90.5%	81.1	2.1%
สินทรัพย์รวม	95,870.6	100.0%	98,967.3	100.0%	(3,096.7)	(3.1%)
	ต่อหนี้สินรวม		ต่อหนี้สินรวม			
เจ้าหนี้การค้า	3,699.1	6.3%	4,220.3	6.8%	(521.2)	(12.4%)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	46,802.7	79.6%	49,838.8	79.8%	(3,036.1)	(6.1%)
อื่นๆ	8,286.6	14.1%	8,421.0	13.5%	(134.4)	(1.6%)
หนี้สินรวม	58,788.3	100.0%	62,480.1	100.0%	(3,691.8)	(5.9%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	37,082.3		36,487.3		595.0	1.6%

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 95,870.6 ล้านบาท ลดลง 3,096.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 จากวันที่ 30 กันยายน 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

2.1.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 1,071.9 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากสิ้นงวดบัญชี 2565 จำนวน 2.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3

2.1.2 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวน 33,813.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นงวดบัญชี 2565 จำนวน 154.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.5 สืบเนื่องจากการจัดซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน และการก่อสร้างบ้านในทำเลศักยภาพเพื่อรองรับความต้องการของตลาด

2.1.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น มีมูลค่า 13,316.1 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2565 จำนวน 1,564.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ โดยการจำหน่ายหุ้นดังกล่าวเป็นไปตามกลยุทธ์ของบริษัทในการปรับใช้เงินลงทุนในอนาคตเพื่อมุ่งเน้นการลงทุนในกลุ่มธุรกิจหลัก

ทั้งนี้ เงินลงทุนส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นการลงทุนในกองทรัสต์ GVREIT และ FTREIT ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมไปถึงการลงทุนในกิจการร่วมค้าใน บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินผืนใหญ่ริมถนนบางนา-ตราด กม.32 เพื่อเตรียมพัฒนาเป็นเมืองอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย ครบวงจรและบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด เจ้าของโครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการพาณิชยกรรมแบบผสมผสาน ทั้งอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ห้องประชุม อาคารชุด และโรงแรม ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 8 ภายใต้หัวข้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า

2.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่า และอาคารสำนักงาน ให้เช่ามูลค่ารวม 40,029.3 ล้านบาท ลดลง 1,085.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.6 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าให้กับกองทรัสต์ FTREIT และหน่วยงานอื่นๆ มูลค่ากว่า 2,009.9 ล้านบาท รวมไปถึงการตัดค่าเสื่อมตามอายุสินทรัพย์

2.1.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 3,741.0 ล้านบาท ลดลง 680.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.4 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากการตัดต่อของโครงการเมย์แฟร์ แมริโอก เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งทางบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Luxury เพื่อเป็นการต่อยอดทางธุรกิจและเพิ่มผลตอบแทนให้กับบริษัทฯ ในระยะยาว

2.2 หนังสือ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 58,788.3 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,691.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.9 จากสิ้นงวดบัญชี 2565 ทั้งนี้ หนี้สินรวมของบริษัทฯ ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก หรือคิดเป็นร้อยละ 79.6 ของหนี้สินรวม โดยการลดลงของหนี้สินรวมเป็นผลมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 3,669.1 ล้านบาท ลดลง 521.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 12.4 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2565 โดยเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยและโรงงานคลังสินค้าให้เช่า

2.2.2 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 46,802.7 ล้านบาท ลดลง 3,036.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.1 เป็นผลมาจากการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มียอดเงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 13,809.1 ล้านบาท ปรับลดลง 961.5 จากปีก่อนหน้า เช่นเดียวกับมูลค่าหุ้นกู้คงเหลือที่ปรับลดลง 2,089.4 ล้านบาท จากปีก่อนหน้ามาอยู่ที่ 32,394.0 ล้านบาท

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 37,082.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 595.0 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 1.6 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งเกิดจากผลกำไรในการดำเนินงานที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น

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

2.5 สภาพคล่อง

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 2,756.9 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมการลงทุน 1,920.0 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน 4,685.8 ล้านบาท

โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2566 กระแสเงินสดจากกิจการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงการให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน และรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่เป็นเงินรับประจำ (recurring income) ขณะที่กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุนส่วนใหญ่มาจากการจำหน่ายบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า อาทิ การจำหน่ายหุ้นบริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ในส่วนของกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ส่วนใหญ่เป็นการนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ หุ้นกู้ และดอกเบี้ย รวมไปถึงการจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) เพิ่มขึ้นเป็น 1.94 เท่า จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2565 ที่ 1.52 เท่า โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงอย่างมากของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่ระดับของสินทรัพย์หมุนเวียนยังคงใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+ตัวเงินจ่าย+หุ้นกู้)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.26 เท่า ปรับลดลงจาก 1.37 เท่า ณ สิ้นงวดบัญชี 2565 เนื่องจากสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ปรับลดลง ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเติบโตขึ้นจากผลกำไรในการดำเนินงานระหว่างงวด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ดอกเบี้ยจ่าย

เท่ากับ 2.94 เท่า ลดลงจาก 3.24 เท่า ณ สิ้นงวดบัญชี 2565 เนื่องจากกำไรจากการดำเนินงานในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ปรับตัวลดลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันทางการเงิน ซึ่งคำนวณจาก

กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

(ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน+เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี + ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี + หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)

เท่ากับ 0.31 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.26 เท่า ณ สิ้นงวดบัญชี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับลดลงของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

3. แนวคิดการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาอย่างยั่งยืน อันมีส่วนช่วยให้ธุรกิจเติบโตอย่างมั่นคง โดยนำหลักปฏิบัติด้านความยั่งยืนที่คำนึงถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Environmental, Social, and Governance) มาใช้ดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่อุปทาน พร้อมทั้งกำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องต่างๆ และกรอบกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนขององค์กร ได้แก่ การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ และการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยบริษัทฯ ทบทวนประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจทั้งภายในและภายนอกเป็นประจำทุกปี ซึ่งครอบคลุมการพิจารณาประเด็นความเสี่ยงและโอกาสของบริษัทฯ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม รวมถึงแนวโน้มทางเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงของภาคอุตสาหกรรม นอกจากนี้ บริษัทฯ สนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนแห่งสหประชาชาติ (United Nations Sustainable Development Goals: UNSDGs) ตลอดจนประกาศเป้าหมายด้านการดูแลสภาพภูมิอากาศที่อิงหลักวิทยาศาสตร์ Science Based Targets Initiative หรือ SBTi เพื่อมุ่งสู่การเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero) ภายในปี 2593 อีกทั้ง บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายด้านความยั่งยืนเป็นตัวชี้วัดขององค์กร เพื่อให้พนักงานทุกคนและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มร่วมผลักดันองค์กรให้บรรลุตามเป้าหมายที่วางไว้ พร้อมทั้งติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งขยายแผนการดำเนินงานให้ครอบคลุมคู่ค้าและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มอื่นๆ ตลอดห่วงโซ่อุปทาน เพื่อสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจและสังคมต่อไป

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้รับรางวัลด้านความยั่งยืนจากองค์กรต่างๆ มากมาย สะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จขององค์กรในการบูรณาการแนวคิดด้านความยั่งยืนเข้ากับการดำเนินธุรกิจได้เป็นอย่างดี อาทิ การจัดอันดับมาตรฐานด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ระดับ A และGRESB Green Star ในหมวดโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นและอยู่ระหว่างดำเนินงาน (Standing Investments) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 จาก Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ได้รับการรับรองจาก Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) สำหรับการริเริ่มยกระดับปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานที่อยู่ระหว่างการใช้งานตามแนวทางความยั่งยืน ได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีประจำปี 2566 ในระดับดีเลิศ “5 ดาว” จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ได้รับการคัดเลือกให้อยู่ในรายชื่อหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ในระดับ AA ประจำปี 2566 (หรือเดิมใช้ชื่อว่า Thailand Sustainability Investment: THSI) รวมถึงได้รับรางวัลบริษัทที่น่าร่วมงานมากที่สุด (Best companies to work for in Asia 2023) และรางวัลบริษัทที่ใส่ใจพนักงานยอดเยี่ยม (Most caring company awards 2023) ประจำปี 2566 จาก HR Asia สื่อสิ่งพิมพ์ชั้นนำด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

4. แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมประมาณการเศรษฐกิจโลกในปี 2567 ยังคงได้รับแรงกดดันจากภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง วิกฤตราคาพลังงาน นโยบายทางการเงินที่เข้มงวด รวมถึงความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจรุนแรงและยืดเยื้อ ด้านแนวโน้มเศรษฐกิจไทย ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประเมินการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4.4 ในปี 2567 จากการบริโภคภาคเอกชนและภาคการท่องเที่ยวเป็นหลัก โดยคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเป็น 35.0 ล้านคน ในปี 2567 จาก 28.5 ล้านคน ในปี 2566 นอกจากนี้ การส่งออกและการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มทยอยปรับตัวดีขึ้น โดยยังมีปัจจัยเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลกที่อาจฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่าการทยอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายในปัจจุบันที่ร้อยละ 2.50 อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับการขยายตัวของเศรษฐกิจอย่างมีเสถียรภาพในระยะยาว โดยการดำเนินนโยบายการเงินในระยะข้างหน้าจะพิจารณาให้เหมาะสมกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อที่อาจได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยที่ต้องติดตามคือประสิทธิภาพของการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึงการออกมาตรการเฉพาะที่สนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ดี ตลาดที่อยู่อาศัยยังเผชิญความท้าทายจากทั้งปัญหาหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น

ในขณะที่แนวโน้มของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมยังคงเป็นไปในทิศทางบวก โดยเฉพาะในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC เป็นผลจากการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน ร่วมกับการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซและกลุ่มโลจิสติกส์ นอกจากนี้ นโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐยังช่วยกระตุ้นการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม รวมถึงความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป โดยให้ความสำคัญกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีเทคโนโลยีที่ทันสมัยและคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี (ESG) เพิ่มมากขึ้น

ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของภาคธุรกิจ จึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นเหตุให้อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จใหม่ในพื้นที่ CBD และอาคาร Grade A ในพื้นที่ CBD ยังเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ ทั้งนี้ การสร้างความแตกต่างและยกระดับการให้บริการ จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินได้



สามย่านมิตรทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564)

วิไล บุรณกิตติโสภณ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด

ปี 2565 (1 ตุลาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2565)

เอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4195
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด

ปี 2566 (1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566)

เอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4195
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด

**สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี
ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา**

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2564 ถึง 2566 ได้ให้ความเห็นว่างบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

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

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ 30 กันยายน 2564		ณ 30 กันยายน 2565		ณ 30 กันยายน 2566	
	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	966,477	1.04	1,074,721	1.09	1,071,932	1.12
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	8,933	0.01	8,950	0.01	8,977	0.01
ลูกหนี้การค้า	366,557	0.40	513,824	0.52	691,371	0.72
ลูกหนี้อื่น	551,430	0.60	792,391	0.80	577,580	0.60
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	164,324	0.18	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,494	0.00	-	-	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนที่ ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	64,758	0.07	59,065	0.06	75,201	0.08
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	32,356,453	34.93	33,658,434	34.01	33,813,109	35.27
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	285,119	0.31	85,228	0.09	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	277,301	0.30	325,690	0.33	575,993	0.60
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	35,044,846	37.83	36,518,303	36.90	36,814,163	38.40
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	240,000	0.00	-	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12,357,522	13.34	11,352,348	11.47	10,900,400	11.37
เงินลงทุนในการร่วมค้า	3,456,448	3.73	3,331,872	3.37	2,232,815	2.33
เงินลงทุนอื่น	495,893	0.54	196,134	0.20	182,845	0.19
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุน	1,047,945	1.13	994,086	1.00	920,101	0.96
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	81,915	0.09	81,915	0.08	81,915	0.09
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36,310,684	39.20	41,114,716	41.54	40,029,294	41.75
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,856,431	3.08	4,421,006	4.47	3,740,958	3.90
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	125,407	0.14	109,486	0.11	99,160	0.10
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	498,012	0.54	524,051	0.53	590,811	0.62
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	19,672	0.02	63,546	0.06	47,637	0.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	341,979	0.37	259,873	0.26	230,490	0.24
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	57,592,148	62.17	62,449,033	63.10	59,056,426	61.60
รวมสินทรัพย์	92,636,994	100.00	98,967,336	100.00	95,870,589	100.00

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ 30 กันยายน 2564		ณ 30 กันยายน 2565		ณ 30 กันยายน 2566	
	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,990,811	2.15	3,810,000	3.85	3,891,890	4.06
เจ้าหนี้การค้า	3,585,502	3.87	4,220,302	4.26	3,699,073	3.86
เจ้าหนี้อื่น	893,533	0.96	1,098,077	1.11	1,162,194	1.21
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	776,768	0.84	1,811,891	1.83	2,977,149	3.11
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,297,369	14.35	11,999,357	12.12	6,168,538	6.43
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	406,049	0.44	224,167	0.23	344,626	0.36
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	58,069	0.06	53,034	0.05	52,779	0.06
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	97,408	0.11	256,214	0.26	167,038	0.17
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	465,467	0.50	514,865	0.52	553,070	0.58
รวมหนี้สินหมุนเวียน	21,570,976	23.29	23,987,907	24.24	19,016,357	19.84
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,335,026	2.52	9,148,719	9.24	6,940,075	7.24
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	569,973	0.62	584,771	0.59	599,570	0.63
หุ้นกู้	27,483,797	29.67	22,484,084	22.72	26,225,467	27.36
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,492,345	3.77	3,397,990	3.43	3,202,426	3.34
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	1,081,964	1.17	1,029,094	1.04	976,949	1.02
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	904,933	0.98	849,849	0.86	742,878	0.77
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	284,271	0.31	296,630	0.30	341,156	0.36
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	660,611	0.71	701,018	0.71	743,439	0.78
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	36,812,920	39.74	38,492,155	38.89	39,771,960	41.49
รวมหนี้สิน	58,383,896	63.02	62,480,062	63.13	58,788,317	61.32

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ 30 กันยายน 2564		ณ 30 กันยายน 2565		ณ 30 กันยายน 2566	
	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ จำนวน 3,710,844 พันหุ้น						
มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น	3,710,844		3,710,844		3,710,844	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ จำนวน 2,319,277 พันหุ้น						
มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น	2,319,277	2.34	2,319,277	2.34	2,319,277	2.42
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	25,818,624	26.09	25,818,624	26.09	25,818,624	26.93
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	1,617,070	1.63	1,617,070	1.63	1,698,363	1.77
- ยังไม่ได้จัดสรร	9,283,491	9.37	9,283,491	9.38	10,055,471	10.49
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(635,939)	(0.64)	(635,939)	(0.64)	(845,818)	(0.88)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้						
การควบคุมเดียวกัน	(2,274,288)	(2.30)	(2,274,288)	(2.30)	(2,274,288)	(2.37)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	34,433,733	37.17	36,128,235	36.51	36,771,629	38.36
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ						
ควบคุมของบริษัทย่อย	(180,635)	(0.19)	359,039	0.36	310,643	0.32
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	34,253,098	36.98	36,487,274	36.87	37,082,272	38.68
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	92,636,994	100.00	98,967,336	100.00	95,870,589	100.00

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ 30 กันยายน 2564		ณ 30 กันยายน 2565		ณ 30 กันยายน 2566	
	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อสินทรัพย์ รวม
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,426,709	72.68	11,420,442	69.86	11,003,711	65.46
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,191,931	13.94	2,391,918	14.63	2,799,007	16.65
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	162,649	1.03	329,162	2.01	566,902	3.37
รายได้ค่าบริการจัดการ	716,356	4.56	711,744	4.35	714,653	4.25
รายได้จากการลงทุน	74,089	0.47	60,097	0.37	80,998	0.48
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุน ของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	381,080	2.33	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	20,330	0.13	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-	482,291	2.87
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	860,552	5.47	869,117	5.32	1,028,776	6.12
รายได้อื่น	268,400	1.71	183,056	1.12	133,137	0.79
รวมรายได้	15,721,016	100.00	16,346,616	100.00	16,809,475	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	8,589,985	54.64	7,749,819	47.41	7,903,937	47.02
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	864,790	5.50	943,352	5.77	1,249,277	7.43
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	252,507	1.61	263,958	1.61	318,187	1.89
ต้นทุนค่าการจัดการ	385,836	2.45	401,978	2.46	515,206	3.06
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	967,066	6.15	1,039,694	6.36	1,072,471	6.38
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,793,598	11.41	2,066,294	12.64	2,575,569	15.32
รวมค่าใช้จ่าย	12,853,782	81.76	12,465,095	76.25	13,634,647	81.11
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจาก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(41,259)	(0.26)	(27,674)	(0.17)	286,200	1.70
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการ โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	93,431	0.59	111,400	0.68	-	-
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2,919,406	18.57	3,965,247	24.26	3,461,028	20.59
ต้นทุนทางการเงิน	(1,064,403)	(6.77)	(964,135)	(5.90)	(1,163,341)	(6.92)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,855,003	11.80	3,001,112	18.36	2,297,687	13.67
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(288,110)	(1.83)	(536,612)	(3.28)	(437,113)	(2.60)
กำไรสุทธิ	1,566,893	9.97	2,464,500	15.08	1,860,574	11.07
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,586,272	10.09	2,464,465	15.08	1,851,557	11.01
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับ โครงสร้างธุรกิจ	835	0.01	-	-	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(20,214)	(0.13)	35	0.00	9,017	0.05
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.68		1.06		0.80	

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ณ 30 กันยายน 2564		ณ 30 กันยายน 2565		ณ 30 กันยายน 2566	
	จำนวนเงิน	% ต่อรายได้ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อรายได้ รวม	จำนวนเงิน	% ต่อรายได้ รวม
กำไรสำหรับปี	1,566,893	9.97	2,464,500	15.08	1,860,574	11.07
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	89,527	0.57	283,627	1.74	(230,583)	(1.37)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด - สุทธิจากภาษีเงินได้						
- จัดประเภทไปกำไรขาดทุน	8,601	0.05	-	-	-	-
- การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	(41,258)	(0.26)	1,772	0.01	5,181	0.03
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(299,772)	(1.83)	(14,297)	(0.09)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษีเงินได้	(16,773)	(0.11)	33,769	0.21	(1,308)	(0.01)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษีเงินได้	40,097	0.26	19,396	0.12	(241,007)	(1.43)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,606,990	10.22	2,483,896	15.20	1,619,567	9.63
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,626,369	10.35	2,483,056	15.19	1,640,157	9.76
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	835	0.01	-	-	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(20,214)	(0.13)	840	0.01	(20,590)	(0.12)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,606,990	10.22	2,483,896	15.20	1,619,567	9.63

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับปี	1,566,893	2,464,500	1,860,574
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	288,110	536,612	437,113
ต้นทุนทางการเงิน	1,064,403	964,135	1,163,341
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,044,496	1,052,860	1,249,395
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,304	-	-
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาเพื่อขาย	11,711	(21,241)	(3,176)
(กลับรายการ) ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(24,346)	7,143
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าสินทรัพย์	(37,483)	111,195	580,030
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	2,359	883	10,983
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	52,059	50,663	61,989
(กลับรายการ) ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	100	-	(6,058)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(860,552)	(869,117)	(1,028,776)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(57,281)	(69,293)	(64,178)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	97,044	48,236
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วม	41,258	27,674	(286,200)
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของอนุพันธ์	-	(43,874)	15,909
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,959)	(7,581)	(32,740)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	6,598	78,908	8,775
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(381,080)	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(20,330)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(482,291)
กำไรจากการวัดมูลค่าธุรกรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(93,431)	(111,400)	-
ดอกเบี้ยรับ	(74,089)	(60,097)	(80,998)
	2,943,166	3,796,445	3,459,071

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้า	93,483	(144,244)	(177,391)
ลูกหนี้อื่น	(410,795)	(252,117)	211,041
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(4,294)	88,036	110,036
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	872,588	371,403	318,895
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	36,137	199,891	85,228
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	566	35,616	(243,825)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	156,869	101,049	674
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	516,153	620,778	(476,589)
เจ้าหนี้อื่น	464,861	218,129	82,581
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(91,284)	(98,281)	40,363
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายคดีความ	-	-	(2,558)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9,027	40,408	51,037
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(9,223)	(10,217)	(18,612)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	-	11,387	11,778
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	68,164	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	4,645,418	4,978,283	3,451,730
จ่ายภาษีเงินได้	(590,481)	(473,931)	(724,842)
รับคืนภาษีเงินได้	145,827	-	30,038
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	4,200,764	4,504,352	2,756,926
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	157,145	44,118	25,281
สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(27)	(17)	(27)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	1,348	240	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย - สุทธิจากค่าใช้จ่าย	67,420	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	459,585
เงินสดรับสุทธิจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	6,800	576,827	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(3,254,453)	(360,377)	(302,060)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	(1,307,644)	(1,709,612)	-
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อลงทุนเพิ่มในเงินลงทุนอื่น	-	(13)	(1,190)

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566
เงินสดรับ (จ่าย) จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	1,447,622	164,324	-
เงินสดรับชำระคืนจาก (จ่าย) เงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,406	-	-
เงินสดรับชำระคืนจาก (จ่าย) เงินให้กู้ยืมระยะยาว แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	280,141	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(97,715)	-	-
รับเงินปันผล	725,849	708,178	760,755
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,664,669)	(5,022,205)	(1,315,020)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,682,829	1,911,396	2,293,531
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(1,952,948)	(3,687,141)	1,920,855
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ ในบริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	-	-	(8,377)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,347,251)	(1,546,777)	(1,597,817)
เงินสดรับ (จ่าย) ชำระคืนจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(237,827)	1,819,189	1,481,890
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,990,360	17,244,495	11,395,598
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,215,633)	(10,336,298)	(12,411,008)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(142,988)	(786,712)	(459,844)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	7,800,000	7,000,000	9,930,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(8,300,000)	(13,300,000)	(12,000,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,391,566)	(804,636)	(1,016,192)
เงินจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(9,184)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,854,089)	(710,739)	(4,685,750)
ผลกระทบของผลกำไรจากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสด	-	1,772	5,181
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1,606,273)	108,244	(2,789)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	2,572,750	966,477	1,074,721
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด	966,477	1,074,721	1,071,932
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	82,063	614,213	569,574
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ยังไม่ได้รับชำระ	43,094	-	-
สินทรัพย์ภายใต้หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	-	196,478	223,547
เจ้าหนี้จากการซื้อหุ้นสามัญ	-	65,452	-

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2564	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2565	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
1 อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.62	1.52	1.94
2 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.09	0.10	0.12
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ (Activity Ratios)				
3 อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ⁽¹⁾	เท่า	7.22	7.80	6.77
4 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ⁽¹⁾	วัน	50.55	46.79	53.91
5 อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	2.96	2.29	2.39
6 ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	123.31	159.39	152.72
7 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.17	0.17	0.18
อัตราส่วนที่แสดงถึงความเสี่ยงจากการกู้ยืม (Leverage Ratios)				
8 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.70	1.71	1.59
9 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.68	1.68	1.56
10 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	3.09	3.24	2.94
11 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.36	1.37	1.26
12 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.33	1.34	1.23
13 อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	เท่า	0.22	0.26	0.31
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios)				
15 อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	30.38	36.99	33.79
16 อัตรากำไรขั้นต้นจำแนกตามส่วนงาน				
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	ร้อยละ	24.83	32.14	28.17
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ⁽²⁾	ร้อยละ	37.97	52.35	52.17
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	ร้อยละ	27.84	37.85	41.57
17 อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	18.24	23.75	18.89
18 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรสำหรับปี)	ร้อยละ	9.97	15.08	11.07
19 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	10.09	15.08	11.01
20 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	ร้อยละ	1.71	2.57	1.90
21 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	6.92	8.31	6.94
22 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	4.78	6.97	5.03
23 อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	49.71	40.47	50.10

หมายเหตุ: (1) เนื่องจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายได้เมื่อโอน ในขณะที่เงินดาวน์รับจะบันทึกเป็นหนี้สิน จึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย จะคำนวณจากรายได้จากการให้เช่าและบริการ รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้ค่าบริการจัดการ หาดด้วยลูกหนี้การค้าเฉลี่ย

(2) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและบริการและรายได้ค่าบริการจัดการส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์

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

ผู้สอบบัญชี

คุณเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4195
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 0 2677 2000
โทรสาร : 0 2677 2222

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน

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

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

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

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

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
977/3 อาคาร เอสเอ็ม ทาวเวอร์
ชั้น 3 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0 2298 0828 ต่อ 111

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

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

ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย อันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

การกำกับดูแลกิจการ



นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการมีความมุ่งมั่นและตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้องค์กรมีการเติบโตอย่างยั่งยืน ภายใต้หลักธรรมาภิบาล ด้วยการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม สร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดีต่อบุคคลรอบด้าน เสริมสร้างความเข้าใจของคณะกรรมการในบริบทธุรกิจ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โอกาส ความเสี่ยง ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการตามหลักธรรมาภิบาลขององค์กรด้วยความโปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้ ภายใต้ **“นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรม และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ”** ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นทางการและสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม รับทราบ เข้าใจและสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มได้อย่างครบถ้วน

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ต้องศึกษาหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทำความเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด ซึ่งถือเป็นวินัยในการปฏิบัติงานและไม่สามารถอ้างอิงว่าไม่ทราบแนวปฏิบัติที่กำหนดขึ้น โดยผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นทุกฝ่ายงานมีหน้าที่รับผิดชอบกำกับดูแล และสนับสนุนส่งเสริมให้พนักงานในบังคับบัญชาปฏิบัติตามอย่างทั่วถึง

1. ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ จัดทำขึ้นโดยคำนึงถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน โดยคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้รับการมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ให้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code) มาปรับใช้ในการกำหนดนโยบายภายในองค์กร และติดตามกำกับดูแลเพื่อให้มีการพัฒนาการดำเนินการต่างๆ อย่างต่อเนื่องตามบริบทที่เหมาะสมทางธุรกิจ ซึ่งในภาพรวม บริษัทฯ สามารถดำเนินการตาม CG Code ได้เป็นอย่างดี ตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และการประเมินจากหน่วยงานภายนอกต่างๆ เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ข้อเสนอแนะจาก Corporate Governance Assessment Report ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รวมทั้งหลักเกณฑ์ในระดับสากล เช่น ASEAN Corporate Governance Scorecard (ACGS) และการใช้นโยบายของกลุ่มที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ยังลือประกอบไปด้วย

บริษัทฯ ยึดมั่นและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในเรื่อง สิทธิของผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ครอบคลุมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ความเป็นอิสระของฝ่ายจัดการ การพัฒนากรรมการและการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การดูแลผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกัน การส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น การป้องกัน

การใช้ข้อมูลภายใน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและมาตรการดำเนินการกับผู้ที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย นโยบายและแนวปฏิบัติ โดยคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นผู้พิจารณาและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติให้บริษัทมีการกำหนดนโยบายรวมถึงนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวไปปฏิบัติ สำหรับหลักเกณฑ์ในเรื่องใดที่ยังไม่มีการกำหนดเป็นนโยบายหรือยังไม่ได้นำไปปฏิบัติ ฝ่ายจัดการจะรายงานให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนพิจารณาทบทวนเป็นประจำทุกปี

ดูรายละเอียดนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการได้ใน เอกสารแนบหัวข้อ “เอกสารแนบ 5 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม” และบนเว็บไซต์ของบริษัท www.frasersproperty.co.th

1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยผู้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ที่สามารถเอื้อประโยชน์แก่บริษัทได้เป็นอย่างดี มีความทุ่มเท และให้เวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ คณะกรรมการได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น เพื่อกำกับดูแลแนวทางดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีหน้าที่แต่งตั้งฝ่ายบริหารเพื่อรับผิดชอบการดำเนินธุรกิจ และอาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นตามความเหมาะสมเพื่อรับผิดชอบเฉพาะเรื่องที่ได้รับมอบหมาย รวมถึงแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และเลขานุการบริษัทผู้รับผิดชอบการดำเนินการประชุมและการปฏิบัติตามกฎหมาย ทั้งนี้ คณะกรรมการเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ซึ่งมีแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ ดังนี้

(1) องค์ประกอบ คุณสมบัติของคณะกรรมการ และการแต่งตั้ง

คณะกรรมการภายใต้การนำของประธานกรรมการต้องมีภาวะผู้นำ และสามารถควบคุมการดำเนินการของฝ่ายบริหารได้อย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผล และบรรลุเป้าหมายที่เป็นหัวใจในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยสามารถสร้างและเพิ่มมูลค่าการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ

(2) ความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

กรรมการต้องวินิจฉัย แสดงความคิดเห็น และออกเสียงในกิจการที่คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ตัดสินใจ หากการตัดสินใจของคณะกรรมการตกอยู่ภายใต้ภาวะกดดันจากหน้าที่การงานหรือครอบครัวหรือมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ย่อมบิดเบือนการตัดสินใจให้ตัดสินใจเข้าข้างตนเอง คนใกล้ชิด หรือเพื่อประโยชน์ของตนเอง ความเป็นอิสระของกรรมการจึงเป็นเรื่องที่ต้องคำนึงถึงอย่างยิ่ง เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและบริษัทฯ กรรมการที่ขาดความเป็นอิสระไม่ควรทำหน้าที่ตัดสินใจ

(3) บทบาทหน้าที่ ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการเปรียบเสมือนตัวแทนของผู้ถือหุ้น เป็นผู้กำหนดทิศทางการเจริญเติบโต และตัดสินใจเรื่องสำคัญของบริษัทฯ คณะกรรมการจึงต้องทำหน้าที่ในการดูแลผลประโยชน์ของทุกฝ่าย ดูแลการทำงานและผลประโยชน์ของฝ่ายจัดการ การบริหารความเสี่ยง รวมทั้งการกำหนดค่าตอบแทน

(4) การดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท

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

(5) การจัดตั้งคณะอนุกรรมการ

เพื่อให้มีการพิจารณากลับกรองการดำเนินงานที่สำคัญอย่างรอบคอบ และมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการบริษัทจึงให้มีการจัดตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นเพื่อการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

(6) การประชุมคณะกรรมการและการได้รับเอกสารข้อมูล

กรรมการทุกคนควรเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท และเลขานุการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเตรียมเอกสาร สถานที่ และประสานงานในการจัดประชุม กรรมการแต่ละท่านต้องได้รับทราบวันประชุม ระเบียบวาระการประชุม และข้อมูลการประชุมเพื่อนำไปศึกษาข้อมูลล่วงหน้าพอสมควร

(7) ผู้บริหาร

ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท ทั้งนี้ การใช้อำนาจของผู้บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้หากผู้บริหารมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(8) เลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท เป็นผู้ทำหน้าที่ดูแลให้การประชุมคณะกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างราบรื่นและโปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(9) การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

เพื่อให้คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายจัดการ และแบ่งแยกหน้าที่ในเรื่องการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ และการบริหารงานประจำของบริษัทฯ ออกจากกัน และเพื่อให้กรรมการทำหน้าที่ดูแล และประเมินผลการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงกำหนดให้ประธานกรรมการ และผู้บริหารสูงสุดเป็นคนละบุคคลกันเสมอ

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการบริษัทมีการแบ่งแยกบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบอย่างชัดเจน เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลและสอบทานการบริหารงาน โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาและให้ความเห็นชอบนโยบายในภาพรวม เช่น วิสัยทัศน์ พันธกิจ กลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญ นโยบายกำกับดูแลกิจการ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และวัตถุประสงค์ทางการเงินโดยรวม เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย รวมถึงการติดตาม และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน ในขณะที่ฝ่ายจัดการมีหน้าที่ในการบริหารบริษัทฯ ตามนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการ

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ มิได้เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการให้ชัดเจน เนื่องจากประธานกรรมการทำหน้าที่บริหารคณะกรรมการ ซึ่งมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการของฝ่ายจัดการ ส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นหัวหน้าฝ่ายจัดการ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ นอกจากนี้ การที่ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทำให้เกิดการคานอำนาจ และประธานกรรมการสามารถทำหน้าที่ได้โดยอิสระ

นอกจากนี้ องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 คน จากกรรมการบริษัททั้งหมดจำนวน 9 คน ซึ่งการมีกรรมการที่เป็นผู้บริหารในคณะกรรมการบริษัทจำนวนน้อยที่สุด จะสร้างความเชื่อมั่นว่าคณะกรรมการจะไม่ถูกครอบงำโดยฝ่ายจัดการ

ประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุม มีหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาแต่ละวาระให้อย่างเพียงพอสำหรับกรรมการที่จะอภิปรายแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระในประเด็นที่สำคัญ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรม ในการประชุมประธานกรรมการเป็นผู้กล่าวสรุปประเด็นสำคัญของวาระการประชุมเพื่อการพิจารณาของกรรมการ พร้อมทั้งสนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการแต่ละท่านแสดงความคิดเห็น เพื่อประมวลความคิดเห็นและสรุปเป็นมติที่ประชุม

ทั้งนี้ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการได้แสดงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ “โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ”

(10) การประเมินตนเองของคณะกรรมการ

บริษัทฯ นำแนวทางจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยมาปรับใช้ในการจัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะและรายบุคคล โดยให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญและจะนำไปเป็นแนวทางในการวางแผนการพัฒนากฎกรรมการเพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป

(11) การพัฒนากรรมการ

คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวกสนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมกิจกรรมการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ความสามารถและแสวงหาความเข้าใจในหน้าที่ความรับผิดชอบกรรมการหรือแนวทางบริหารจัดการที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ เช่น การประชุมนิเทศกรรมการเข้าใหม่ การจัดเยี่ยมชมสถานที่

ปฏิบัติงานภายในกิจการ หรือภายในกลุ่มบริษัทฯ การจัดกิจกรรมศึกษาฐานขององค์กรอื่นๆ การจัดอบรม สัมมนา หรือเข้าร่วมอบรมสัมมนากับหน่วยงานต่างๆ อาทิ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการแลกเปลี่ยนความรู้ระหว่างสมาชิกกรรมการ การว่าจ้างที่ปรึกษา และการจัด Board Retreat เป็นต้น

(12) แผนการสืบทอดตำแหน่ง

คณะกรรมการบริษัทต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ มีระบบการคิดสรรบุคคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญในทุกระดับอย่างเหมาะสม

(13) การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะกำหนดโครงสร้างการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพื่อควบคุมดูแลการจัดการและการรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ครอบคลุมเรื่อง การพิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งบุคคลเข้าร่วมเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือตำแหน่งอื่นที่มีความสำคัญในบริษัทย่อย ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม การกำกับดูแลระบบควบคุมภายในของบริษัทย่อย การดูแลให้บริษัทย่อยเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญอย่างถูกต้องและทันทั่วทั้ง

การดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายว่าด้วยการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการบริษัทไว้ ดังนี้

1) กรรมการ สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตน หรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

2) การไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และการดำเนินธุรกิจของบริษัทดังกล่าวต้องไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ กำหนดให้บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินการตามนโยบายการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการในบริษัทอื่นอย่างเคร่งครัดเหมาะสม และมีได้ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการบริษัทแต่อย่างใด

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบ โครงสร้าง คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ

การประชุม องค์ประชุม และการออกเสียงลงคะแนนรวมถึงเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนผู้บริหาร การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเพิ่มเติมได้ในหัวข้อ “รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ”

1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

(1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการรับทราบข้อมูลผลการดำเนินงานและนโยบายการบริหารงาน สิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไร สิทธิในการเสนอวาระการประชุม สิทธิในการเสนอชื่อกรรมการ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ สิทธิในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการบริษัท สิทธิในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับสิทธิอย่างเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับบริษัท⁽¹⁾ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการให้ความมั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน บริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการประชุมผู้ถือหุ้นที่โปร่งใสและมีประสิทธิภาพ มีมาตรการดูแลการใช้ข้อมูลภายใน มีการควบคุมและดูแลการทำรายการระหว่างกัน รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ จัดให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ อย่างรวดเร็ว ครบถ้วน และเพียงพอผ่านช่องทางที่เข้าถึงได้ง่าย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่กระทบหรือเกี่ยวข้องกับสิทธิและผลประโยชน์ของตน

การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

การกำหนดวัน เวลา สถานที่และรูปแบบในการประชุม เพื่ออำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ซึ่งรวมถึงนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุม

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

1. ไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ และกำหนดเวลาประชุมในช่วงบ่าย เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนสามารถส่งใบลงทะเบียนหรือหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัทฯ เพื่อรับลงทะเบียนล่วงหน้า

2. จัดรูปแบบการประชุมตามความเหมาะสม ในการประชุมแบบ Physical ให้กำหนดสถานที่ประชุมที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาร่วมประชุมได้อย่างสะดวก โดยจัดประชุมในเขตกรุงเทพมหานคร หรือท้องที่อื่นเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ในการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ให้ปฏิบัติตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ รายละเอียดของจรรยาบรรณของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน และข้อบังคับบริษัทฯ สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ

พ.ศ. 2563 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้นำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุม ผู้ถือหุ้น เช่น การลงคะแนนทางออนไลน์ การส่งคำถามได้ล่วงหน้าผ่านอีเมล หรือการบันทึกภาพและเสียง เป็นต้น สำหรับการประชุมแบบ Hybrid จะต้อง มีระบบที่เชื่อมโยงระหว่างการประชุมแบบ Physical และแบบ e-Meeting ทั้งนี้ จะมีการให้ข้อมูลวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุมครบถ้วนแก่ ผู้ถือหุ้นล่วงหน้า เพื่อให้การประชุมดำเนินไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และ ถูกต้องแม่นยำ

3. มีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอ ตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีและวิสามัญผู้ถือหุ้น หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม

4. ไม่มีการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ

5. หากมีความจำเป็นเร่งด่วนต้องเสนอวาระเป็นกรณีพิเศษ ซึ่งกระทบ หรือเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หรือเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขหรือ กฎเกณฑ์ กฎหมายที่ใช้บังคับที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ จะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2566 เวลา 14.00 น. ณ เลขที่ 944 ถนนพหลโยธิน แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ พิจารณาถึงมาตรการ เพื่อความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง จึงให้ดำเนินการจัดประชุม ผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรม ทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) และเป็นไปตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุม ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหาร

การประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีนี้ได้ดำเนินการประชุมตาม พระราชบัญญัติมหาชน จำกัด พ.ศ. 2538 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับการประเมินคุณภาพการจัดการ ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีการพิจารณาลงคะแนนเสียงเรียงลำดับตามวาระที่กำหนดไว้ ก่อนเริ่มการประชุมทุกครั้ง ประธานในที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขานุการบริษัทชี้แจงวิธีปฏิบัติในการ ออกเสียงลงคะแนน และการนับผลการลงคะแนนผ่านช่องทางและรูปแบบ การประชุมที่กำหนด มีกรรมการเข้าร่วมประชุม 9 คน และมีผู้บริหารสูงสุด เข้าร่วมประชุม รวมถึงมีที่ปรึกษากฎหมาย และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของ บริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วยตั้งแต่เริ่มการประชุม

ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติคณะกรรมการบริษัท เรื่องกำหนดการจัด ประชุมผู้ถือหุ้นทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมทั้งเผยแพร่หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้นที่มีรายละเอียดครบถ้วนเปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนล่วงหน้า 30 วัน

- จัดส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งบรรจวาระที่สำคัญอย่างครบถ้วน ตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และข้อบังคับของบริษัทฯ อาทิ รายละเอียดวาระการประชุมที่ เพียงพอสำหรับการตัดสินใจ รวมทั้งนำเสนอความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระอย่างชัดเจน รายงาน การประชุมครั้งที่ผ่านมา รายงานประจำปี พร้อมทั้งเอกสาร ประกอบการประชุม เอกสารที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะ และ ระเบียบวิธีการโหวตคะแนนให้แก่ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาล่วงหน้าก่อนการ ประชุม 14 วัน และประกาศโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุม ลงหนังสือพิมพ์รายวัน 3 วันติดต่อกันและไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนวันประชุม เพื่อบอกกล่าวผู้ถือหุ้นล่วงหน้าในเวลาที่เพียงพอ สำหรับเตรียมตัวศึกษาข้อมูลในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระ การประชุมก่อนมาเข้าร่วมประชุม หนังสือเชิญประชุมได้จัดส่งให้ กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งมา ประชุมแทนหรือเลือกให้กรรมการอิสระของบริษัทฯเป็นผู้รับมอบ ฉันทะเข้าร่วมประชุมแทนได้โดยบริษัทฯ จะเสนอรายชื่อกรรมการอิสระ พร้อมประวัติโดยสังเขปในหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้น พิจารณา โดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏใน สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- นำเสนอคำตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็น ประจักษ์ทุกปี และนำเสนอนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับการ กำหนดคำตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัท จดทะเบียนปี 2549 บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการ เสนอระเบียบวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อดำรง ตำแหน่งกรรมการในเบื้องต้นเป็นการล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์ บริษัทฯ www.frasersproperty.co.th
- ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าดูข้อมูลต่างๆเกี่ยวกับระเบียบวาระการประชุม ได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าก่อนได้รับเอกสาร การประชุม และในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้น ลงทะเบียนก่อนการประชุมอย่างน้อยสองชั่วโมงเสมอ
- ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้ แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
- เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอผ่านช่องทาง ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อหรือสิ่งพิมพ์ต่างๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- จัดให้มีช่องทางที่ผู้ถือหุ้นรายย่อยสามารถติดต่อขอข้อมูล โดยตรงทางไปรษณีย์ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-mail address) ของบริษัทฯ "FPT.ir@frasersproperty.com" ในเรื่องต่างๆ ได้แก่ กิจกรรมของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการตรวจสอบ เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นรายย่อยยังสามารถติดต่อขอข้อมูล ได้จากเลขานุการบริษัทได้ที่ "TH.FPT.CS@frasersproperty.com"

วันประชุมผู้ถือหุ้น

- ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมสองชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จ โดยได้นำระบบคอมพิวเตอร์และคิวอาร์โค้ดมาใช้ในการจัดประชุม การลงทะเบียนและตรวจนับคะแนน ซึ่งช่วยให้การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็ว และเชื่อถือได้
- กำหนดให้มีการตรวจสอบเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุม จัดเตรียมอาคารแอสแตมป์ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีการมอบฉันทะโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย ซึ่งในปี 2566 นี้ เพื่อสุขอนามัยที่ดีและป้องกันการติดโรคระบาดโควิด-19 จึงจัดให้มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนวันและเวลาประชุม อย่างเหมาะสมและเพียงพอเพื่อรับสิทธิในการเข้าร่วมประชุม
- ประธานที่ประชุมดำเนินการประชุมตามลำดับ เริ่มจากการแนะนำคณะกรรมการ คณะผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทำหน้าที่เป็นคนกลางและสักขีพยาน ให้ที่ประชุมรับทราบ และบริษัทฯ จะชี้แจงวิธีการลงคะแนน และนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ โดยจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและดำเนินการประชุมอย่างเหมาะสมและโปร่งใส
- จัดให้มีการลงมติโดยแยกการนับคะแนนตามแต่ละวาระ รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการเลือกตั้งกรรมการ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร
- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างทั่วถึง ในระหว่างการประชุมก่อนการลงคะแนนและสรุปมติที่ประชุมของแต่ละวาระ
- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังเริ่มการประชุมแล้ว มีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนตามจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหุ้นประเภทเดียวคือหุ้นสามัญ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง

หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น

- แจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันประชุม หรือภายในวันทำการถัดไป และเผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยได้ระบุผลของการลงคะแนนเสียง (เห็นด้วย / ไม่เห็นด้วย / งดออกเสียง) ในแต่ละวาระ
- จัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดทำเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งฉบับที่กรายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและกรรมการที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สิทธิ ขั้นตอน และวิธีการลงคะแนน วิธีการแสดงผลคะแนน ผลของการลงคะแนนเสียง (เห็นด้วย / ไม่เห็นด้วย / งดออกเสียง) ในวาระที่ขอรับรอง / อนุมัติจากผู้ถือหุ้น รวมทั้งข้อซักถามของผู้ถือหุ้นในแต่ละวาระให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วัน นับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

- ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมวิดีโอ ซึ่งบันทึกภาพในวันประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ
- บริษัทฯ ปฏิบัติตามเกณฑ์ภายใต้โครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ที่ครอบคลุมขั้นตอนต่าง ๆ เกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในระดับดีเลิศด้วยคะแนนเต็ม 100 คะแนน

(2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญและดูแลให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมและยั่งยืน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยได้ดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

การเสนอวาระการประชุมและชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมผู้ถือหุ้นได้ล่วงหน้าก่อนการประชุม โดยประกาศแจ้งให้ทราบโดยทั่วกันผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าก่อนการประชุม พร้อมทั้งประกาศหลักเกณฑ์และระบุนขั้นตอนของการพิจารณาอย่างชัดเจนไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

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

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอเรื่องที่จะเห็นว่าสำคัญสมควรที่จะบรรจุเป็นระเบียบวาระ และชื่อบุคคลเพื่อพิจารณาแต่งตั้งเป็นกรรมการในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ล่วงหน้าก่อนการประชุมคือตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566 โดยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยพร้อมทั้งประกาศหลักเกณฑ์และระบุนขั้นตอนที่ชัดเจนไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ www.frasersproperty.co.th ภายใต้หมวดนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อการประชุมผู้ถือหุ้น

สิทธิในการออกเสียง การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน และการลงคะแนน

- ให้สิทธิออกเสียงแก่ผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ถืออย่างเท่าเทียมกัน โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิออกเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง
- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมเสมอ และมีนโยบายที่จะไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสศึกษาข้อมูลประกอบระเบียบวาระก่อนตัดสินใจ

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

- ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการลงคะแนนดังกล่าวในการประชุมตามระเบียบวาระการประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ ก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุมในที่สุด

การบันทึกรายงานการประชุม

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

นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางด้านผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งในด้านผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้อง ทั้งในระดับองค์กรธุรกิจ และในระดับบุคลากรของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ เป็นธรรม และโปร่งใส รวมทั้งกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับรายการผลประโยชน์ที่ขัดแย้ง และการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน ในกรณีที่มีวาระที่กรรมการบริษัท รวมทั้งผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้ส่วนเสียในวาระ กรรมการบริษัท / ผู้บริหารดังกล่าว จะไม่เข้าร่วมประชุมหรือออกเสียงในวาระนั้นๆ

1. พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในการติดต่อกับลูกค้าและบุคคลอื่นใด

2. การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท ขององค์กรหรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง

3. ไม่เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจตัดสินใจ หรือผู้บริหารในกิจการที่เป็นการแข่งขันหรือมีลักษณะเดียวกันกับบริษัทฯ แต่ในกรณีที่ไมอาจหลีกเลี่ยงได้ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยทันที

4. ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทฯ และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่ถือว่าเป็นความลับของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลการปฏิบัติงาน ข้อมูลธุรกิจแผนงานในอนาคตของบริษัทฯ และอื่นๆ

5. ในกรณีที่พนักงานหรือบุคคลในครอบครัวเข้าไปมีส่วนร่วมหรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใดๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัทฯ จะต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

6. พนักงานจะต้องไม่กู้ยืมเงินจากลูกค้าที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วย ยกเว้นสถาบันการเงิน เนื่องจากอาจมีอิทธิพลต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนบริษัทฯ

7. หลีกเลี่ยงการเข้าไปเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือก่อภาระผูกพันทางการเงินในรูปแบบใดๆ กับผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ หรือพนักงานของบริษัทฯ เอง

8. ห้ามพนักงานจ่ายเงินหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ แก่ผู้ใดโดยไม่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

9. กรณีพนักงานมีความจำเป็นต้องทำงานอื่น เพื่อเพิ่มพูนรายได้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเวลาทำงาน ทั้งนี้ จะต้องไม่ฝ่าฝืนกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน รวมทั้งไม่ขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ ไม่ประกอบกิจการที่เป็นการแข่งขันหรือมีลักษณะเดียวกันกับบริษัทฯ ไม่มีผลเสียต่อชื่อเสียงหรือกิจการของบริษัทฯ ไม่นำความลับของบริษัทฯ ไปใช้ และไม่กระทบกระเทือนต่องานในหน้าที่ของตน

นโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

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

2. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่ได้ล่วงรู้ข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อกระทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น ในช่วงเวลา 30 วัน ก่อนการเผยแพร่งบการเงินแก่สาธารณชน และต้องไม่ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จนกว่าจะพ้นระยะเวลา 24 ชั่วโมง นับแต่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลงบการเงินต่อสาธารณะแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทราบล่วงหน้าก่อนวันที่กำหนดให้งดซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

3. กรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

4. บริษัทฯ มีกฎระเบียบการรักษาความปลอดภัยทางด้านระบบคอมพิวเตอร์และการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างเข้มงวด เพื่อป้องกันไม่ให้ข้อมูลข่าวสารที่สำคัญถูกเปิดเผย ซึ่งผู้เกี่ยวข้องต้องไม่เปิดเผย

ข้อมูล จนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน นำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้ในทางมิชอบ บริษัทฯ มีมาตรการลงโทษอย่างเข้มงวดและเคร่งครัด หากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ถือเป็นความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง ซึ่งอาจถูกลงโทษทางวินัย และตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร จะต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการและผู้บริหารนั้นดำรงตำแหน่งอยู่ เมื่อเข้ารับตำแหน่งภายใน 30 วันทำการ และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

5. กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่กำกับดูแลให้คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยาทราบ และเข้าใจนโยบายการระงับการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

(3) บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ คู่แข่ง องค์กรกำกับดูแล และหน่วยงานภาครัฐ ไปจนถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงตระหนักถึงบทบาทความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยบริษัทฯ ยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจ และดำเนินธุรกิจโดยถูกต้องตามกฎหมายและข้อกำหนดของทางการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ให้ความช่วยเหลือ ส่งเสริมหรือสนับสนุนกิจกรรมหรือธุรกรรมใดๆ ที่มีขัดแย้งกฎหมาย เช่น การละเมิดสิทธิมนุษยชน การละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือเกี่ยวข้องกับลิขสิทธิ์ของผู้อื่น และบริษัทฯ จะไม่เรียกรับ ขอบหรือรับเงิน ของขวัญหรือของรางวัล หรือสิ่งตอบแทนอื่นใดจากบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นการรับอันเนื่องจากการให้ตามประเพณีนิยม โดยบริษัทฯ ต่อด้านการทุจริตและไม่จ่ายสินบนเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ รวมทั้งจะให้ความร่วมมือและสนับสนุนมาตรการของรัฐและภาคเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และคุ้มค่า โดยกำหนดให้พนักงานต้องเอาใจใส่และปฏิบัติงานด้วยจิตสำนึกถึงความปลอดภัยและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม

เพื่อการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละฝ่ายอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม บริษัทฯ ได้มีการพิจารณากระบวนการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ภายใต้นโยบายต่อไปนี้

นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย โดยแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสม และเป็นธรรม และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างพอเพียง

- **พนักงาน** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา หรือความเชื่อ พนักงานถือเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่ความสำเร็จที่ดี โดยมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่

พนักงานอย่างเหมาะสม มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเคารพสิทธิมนุษยชนตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน สวัสดิการที่จำเป็นและประโยชน์อื่นๆ การแต่งตั้ง โยกย้าย ความก้าวหน้า การพัฒนาศักยภาพ ทักษะการทำงานและด้านอื่นๆ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับค่าตอบแทนสวัสดิการแก่พนักงาน

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

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับ

การพัฒนาความรู้ศักยภาพของพนักงาน

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

สำหรับการดำเนินการในปี 2566 สามารถดูรายละเอียดได้ในหัวข้อ “การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน เรื่อง การพัฒนาทรัพยากรบุคคล และในรายงานความยั่งยืน เรื่อง ทักษะและความเป็นผู้นำ”

- **นักลงทุนและผู้ถือหุ้น** บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส และเป็นธรรม คำนึงถึงหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจ และสิทธิของผู้ถือหุ้น ทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อยหรือนักลงทุนสถาบัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้ถือหุ้น และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา ผ่านช่องทางต่างๆ สำหรับการดำเนินการในปี 2566 บริษัทฯ ได้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จาก ข้อ 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน และ

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรม เช่น การเชิญธนาคารผู้ให้สินเชื่อมาฟังการแถลงผลประกอบการของบริษัทฯ เข้าร่วมแพลตฟอร์มของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อสื่อสารผลประกอบการกับนักลงทุน รายย่อยทั่วไป การเชิญนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุนหุ้นกู้ นักลงทุนสถาบัน มาฟังแถลงผลประกอบการของบริษัทฯ การจัดประชุมกับนักลงทุนต่างชาติ ในระดับภูมิภาค เพื่อนำเสนอกลุ่มเฟรเซอร์สในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ขนาดใหญ่ข้ามชาติ

- **ลูกค้าและผู้เข้าบริษัทฯ** ให้ความสำคัญในเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อกฎหมาย ให้บริการที่มีคุณภาพและมาตรฐาน ยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ให้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญในการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้า และดำเนินการอย่างถึงที่สุด เพื่อให้ข้อร้องเรียนได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็วเป็นที่พอใจของลูกค้า รวมทั้งผ่อนปรน และร่วมช่วยเหลือลูกค้า ยามที่เกิดความเดือดร้อน ภายใต้หลักการดำเนินงานดังนี้

- 1) ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรมและมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง รวมทั้งเปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการ อย่างครบถ้วน ถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

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

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

- 4) รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำข้อมูลไปใช้ในทางที่มีขอบ เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

สำหรับการดำเนินการในปี 2566 สามารถดูรายละเอียดได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน

- **คู่ค้าและผู้รับเหมา** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค และเป็นธรรม ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย การปฏิบัติตามพันธสัญญาอย่างเคร่งครัด จึงมีนโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้าตามหลักธรรมาภิบาล (CG) ในการดำเนินการสรรหา การจัดซื้อจัดจ้างที่เปิดโอกาสให้คู่ค้า (ผู้ขาย / ผู้รับจ้าง / ผู้ให้เช่า) ทุกฝ่ายเข้ามาประมูลงาน เสนอราคางานกับบริษัทฯ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เปิดเผย และเป็นธรรมกับคู่ค้าทุกราย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่คู่ค้าได้รับการติดต่อจากผู้บริหาร พนักงาน หรือบุคคลใดๆ ในลักษณะที่เป็นการเรียกร้อยค่าตอบแทนหรือผลตอบแทน หรือประโยชน์อื่นใด หรือในกรณีที่คู่ค้าเห็นว่า กระบวนการสรรหาและคัดเลือกคู่ค้าของบริษัทฯ ไม่เป็นไปโดยโปร่งใสหรือไม่เป็นธรรมกับคู่ค้า หรือเป็นการขัดขวางทางการค้า บริษัทฯ สนับสนุนให้คู่ค้าแจ้งให้บริษัทฯ ทราบทันที เพื่อให้เกิดความโปร่งใสเป็นธรรมในการจัดซื้อจัดจ้างแก่คู่ค้าทุกรายอย่างเสมอภาคและเท่าเทียม

การสรรหา จัดซื้อจัดจ้าง และการปฏิบัติต่อคู่ค้า

1. บริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการเป็นไปอย่างมีมาตรฐานภายใต้การแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสม จัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา และจ่ายเงินให้คู่ค้าและคู่สัญญาตรงเวลาตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน

2. บริษัทฯ มุ่งที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้า และคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงิน คุณภาพทางด้านเทคนิค และมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน

3. ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

4. ไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในการจัดซื้อจัดจ้างกับคู่ค้า หรือคู่สัญญาที่มีความเกี่ยวข้องกับตนเอง

5. ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

วิธีการคัดเลือก/เกณฑ์ การประเมินคู่ค้า

1. มีประวัติทางการเงินที่เชื่อถือได้ และมีศักยภาพที่จะเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

2. ผลลัพธ์หรือจำหน่ายสินค้าที่มีคุณภาพตรงกับความต้องการและสามารถตรวจสอบคุณภาพได้

3. ประเมินความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงานสินค้าและบริการ

4. ประเมินความสามารถในการประสานงาน การแก้ไขปัญหาและความพร้อมของทีมงาน โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา โดยจะไม่จำหน่ายสินค้าที่ละเมิดลิขสิทธิ์และเครื่องหมายทางการค้า

สำหรับการดำเนินการในปี 2566 สามารถดูรายละเอียดได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน

- **เจ้าหนี้และสถาบันการเงิน** บริษัทฯ ได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อคู่ค้าและ / หรือเจ้าหนี้ อย่างเป็นธรรม ซื่อสัตย์ และไม่เอาเปรียบ เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน และบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหนี้โดยเฉพาะเรื่องเงื่อนไขค้ำประกัน การบริหารเงินทุน และกรณีที่เกิดการผิดชำระหนี้ไว้อย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหนี้ทางการค้าหรือเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยไม่ให้มีการผิวนัดชำระหนี้ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและข้อตกลงต่างๆ อย่างเคร่งครัด

- **คู่แข่งทางการค้า** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าตามหลักสากล ไม่ละเมิดหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี รักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย และปราศจากซึ่งข้อมูลความจริง โดยมีหลักการดำเนินงานดังนี้

1. ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
2. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม
3. ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย
4. สนับสนุนและส่งเสริมการค้าเสรี เป็นธรรม ไม่ผูกขาดหรือกำหนดให้ลูกค้าของบริษัทฯ ต้องทำการค้ากับบริษัทฯ เท่านั้น
5. มีนโยบายด้านการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ และส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดให้มีการตรวจสอบให้ถ้วนถี่เมื่อมีการนำข้อมูล ผลงานของบุคคลภายนอก และโปรแกรมต่างๆ มาใช้ เพื่อจะได้ไม่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น

- **ภาครัฐ** บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญในการได้มาซึ่งสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย รวมทั้งเป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

สังคมและชุมชน บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน อีกทั้งยังสนับสนุนการจัดกิจกรรมสร้างสรรค์สังคมอย่างสม่ำเสมอ ให้ความช่วยเหลือบริจาคทรัพย์สินแก่มูลนิธิและองค์กรต่างๆ มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคมตามโอกาส นอกจากนี้ยังส่งเสริมให้บุคลากรใส่ใจดูแลและรักษาสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด คำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอก โดยรอบ มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ ควบคู่กับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชน สังคม

สำหรับการดำเนินการในปี 2566 สามารถดูรายละเอียดได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ชุมชนสัมพันธ์

- **เจ้าของที่ดินและนายหน้า** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเจ้าของที่ดินและนายหน้า เนื่องจากเป็นผู้ส่งมอบวัตถุดิบต้นน้ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าของที่ดินและนายหน้าอย่างต่อเนื่องทุกปี รวมถึงมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างโปร่งใส เข้าถึงได้ง่าย ไม่กีดกัน และกดราคาให้ต่ำกว่าท้องตลาด เพื่อให้การแข่งขันเป็นไปอย่างยุติธรรม

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ เคารพและปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา และมีนโยบายห้ามการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาทุกประเภท โดยได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ ดังนี้

1. พนักงานทุกคน มีหน้าที่ปกป้องและรักษาความลับอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ เพื่อมิให้ข้อมูลเหล่านั้นรั่วไหล และต้องไม่นำทรัพย์สินทางปัญญาประเภทต่างๆ ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อบุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาต

2. พนักงานทุกคนต้องเคารพและให้เกียรติต่อทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นและไม่นำผลงานอันเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นไปว่าทั้งหมดหรือบางส่วนผลงานไปใช้โดยที่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของผลงาน

การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนสากล

บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนด ขนบธรรมเนียม ประเพณี และหลักสิทธิมนุษยชน หรือ ศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ โดยไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ สีผิว เพศ ภาษา ศาสนา สังคม ทรัพย์สิน ถิ่นกำเนิด ความคิดเห็นทางการเมือง หรือสถานะอื่นๆ รวมถึงตระหนักในสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของคนที่ต้องสังคมและบุคคลอื่น

เพื่อให้บุคลากรในองค์กรมีแนวทางที่ดีในการยึดถือปฏิบัติ บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนขึ้น (โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ) ทั้งนี้ มีสาระสำคัญเบื้องต้น ดังนี้

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทุกระดับ ต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนสังคมและชุมชน ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ และตามสนธิสัญญาที่แต่ละประเทศมีพันธกรณีที่ต้องปฏิบัติ โดยรวมถึง

1. การปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียม ปราศจากการเลือกปฏิบัติ
2. การหลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน
3. การสนับสนุนส่งเสริมสิทธิมนุษยชน
4. การสื่อสาร เผยแพร่ ให้ความรู้ ความเข้าใจ กำหนดแนวทาง สอดส่องดูแล และให้การสนับสนุนอื่นใดแก่ผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ ตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Business Value Chain) ผู้ส่งมอบสินค้าและบริการ (Supplier) ผู้รับเหมา (Contractor) ตลอดจนผู้ร่วมธุรกิจ (Joint Venture) เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนภายใต้แนวนโยบายนี้

สำหรับการดำเนินการในปี 2566 สามารถดูรายละเอียดได้ที่รายงานความยั่งยืน เรื่อง ความหลากหลายและการอยู่ร่วมกัน

(4) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

- **การเปิดเผยสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ**

เป็นหนึ่งในหลักการที่มีความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับข้อมูลข่าวสารที่ต้องแจ้งแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านของข้อมูลถูกต้อง ความเพียงพอ ความรวดเร็ว และความเท่าเทียมกันของการให้ข้อมูลแก่ทุกกลุ่ม ดังนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการเงินนั้น จะต้องผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ก่อนเผยแพร่ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

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

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

4. เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

5. กำหนดให้กรรมการของบริษัทฯ ต้องรายงานการซื้อขาย/ถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำทุกไตรมาส

6. กำหนดให้มีการรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการและผู้บริหาร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ก.2/2552 เรื่องการรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ลงวันที่ 26 มกราคม 2552 โดยกำหนดให้มีการรายงานทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงภายใน 3 วันทำการ โดยจัดส่งรายงานไปยังเลขานุการบริษัท

7. เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

• การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกันและระหว่างกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการเกี่ยวโยงกันและรายการระหว่างกันต่างๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ บริษัทฯ จึงป้องกันรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ

• การเปิดเผยข้อมูลและความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

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

คณะผู้บริหาร ได้มีการสื่อสารโดยตรงกับผู้ถือหุ้น นักลงทุนสถาบัน และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ โดยจัดให้มีการนำเสนอข้อมูลความคิดเห็นการดำเนินงาน และตอบข้อซักถามต่างๆ เกี่ยวกับบริษัทฯ ให้แก่นักลงทุนในแต่ละไตรมาส และเผยแพร่ข่าวประชาสัมพันธ์ (Press Release) นอกเหนือจากการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสารสนเทศต่างๆ แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.frasersproperty.co.th ที่ปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมของกลุ่มบริษัท ได้รับรู้ข้อมูลของบริษัทฯ ที่เป็นปัจจุบันอย่างเท่าเทียมกัน

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

ในปี 2566 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ดังนี้

กิจกรรมการนำเสนอข้อมูล	จำนวนครั้ง
ประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน	6
บริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day)	2
นักลงทุนพบผู้บริหารของบริษัท	6
การเข้าเยี่ยมชมบริษัท (Site Visit)	1

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้น ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้เลือกใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสมและใช้นโยบายทางบัญชีเดียวกันในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำรายงานคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอในรายงานประจำปีต่อผู้ถือหุ้น เพื่อให้ทราบถึงผลการดำเนินงานและประเด็นสำคัญต่างๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปีด้วย ทั้งนี้ ในปี 2566 ไม่มีเหตุการณ์ที่บริษัทฯ ถูกดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแลเนื่องจากการไม่ประกาศหรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

2. จรรยาบรรณธุรกิจ

จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ (Ethical and Business Code of Conduct)

บริษัทฯ ได้จัดทำจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการประมวลแบบแผน กำหนดขอบเขตมาตรฐานความประพฤติ และพฤติกรรมที่บุคลากรของบริษัทฯ พึงกระทำในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงาน โดยปฏิบัติไปในวิถิต่างเดียวกันภายใต้กรอบคุณธรรม ความซื่อสัตย์ ในวิถิต่างที่สร้างสรรค์ เป็นระเบียบเรียบร้อย เสมอภาค เท่าเทียม เพื่อสร้างรากฐาน และรักษาภาพพจน์ของบริษัทฯ ให้เป็นบริษัทที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยรวมไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรม และจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยกำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติเป็นค่านิยมร่วมของบริษัทฯ ควบคู่ไปกับข้อบังคับ และระเบียบของบริษัทฯ สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และกลยุทธ์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้การบริหารและการปฏิบัติงานมีความโปร่งใส ชัดเจน เป็นธรรม และมีประสิทธิภาพ โดยมีกระบวนการสื่อสารจรรยาบรรณให้พนักงานทราบ ผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การเปิดเผยบนเว็บไซต์ ระบบอินทราเน็ตของบริษัทฯ การประชุมในเขตพื้นที่งานใหม่ การอบรมทบทวนประจำปี เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ประมวลแนวปฏิบัติที่ดีสำหรับจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไว้ในหัวข้อดังนี้

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

กรณีที่เกิดการประทุพผิตจรรยาบรรณ

บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการ ขั้นตอน และวิธีการในการสอบสวนข้อเท็จจริง โดยระบุผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในกระบวนการที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดวิธีการแก้ไขร่วมกันกับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารสูงสุด การพิจารณาบทลงโทษ การรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัททราบ รวมถึงสามารถให้ข้อเสนอแนะ ทั้งนี้ เพื่อกำหนดแนวทางป้องกันมิให้เกิดเหตุการณ์ประทุพผิตจรรยาบรรณซ้ำอีก อย่างไรก็ตาม คณะทำงานที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการทบทวน สอบทานระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วนของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง และติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุงแล้วรายงานต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องทราบตามลำดับ

ดูรายละเอียดมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ในเอกสารแนบ หัวข้อ “เอกสารแนบ 5 - นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ”

3. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแล กิจการในรอบปีที่ผ่านมา

3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ เกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ ระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ ในรอบปีที่ผ่านมา

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ได้จัดทำขึ้นและมีผลบังคับใช้ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 จากการพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2558 โดยได้มีการพิจารณาทบทวนเป็นประจำอย่างต่อเนื่องให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้มีการพิจารณาเห็นชอบให้ปรับปรุงแก้ไขนโยบายการกำกับดูแลกิจการ มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยจะนำเสนอเพื่อขอพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทต่อไป รวมถึงมีการพิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี รายละเอียดของนโยบายและกฎบัตรดังกล่าวปรากฏในเอกสารแนบ 5 พร้อมเปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคน ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสีย สามารถศึกษาและดาวน์โหลดเอกสารได้ที่ <https://www.frasersproperty.co.th> หัวข้อการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนทำหน้าที่พิจารณาการทบทวนและปรับปรุงนโยบายเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นชอบให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และให้กำหนดแผนและมาตรการติดตามเพื่อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม รวมถึงระบบการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับบริบทที่มีการเปลี่ยนแปลง หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) การประเมินตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies) “CGR 2023” ที่มีการปรับปรุงใหม่ และพิจารณาการทบทวนและเห็นชอบให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้สอดคล้องกับแนวทางการประเมินตนเอง 71 ข้อ ฉบับปรับปรุง (Version 4.0) ของ CAC สำหรับบริษัทขนาดใหญ่ เพื่อสนับสนุนการดำเนินการต่ออายุการรับรองแนวร่วมต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) เป็นครั้งที่ 3

3.2 ข้อที่ยังไม่ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี หรือยังปฏิบัติได้ไม่ครบถ้วน

บริษัทฯ คำนึงถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการให้ทัดเทียมกับระดับสากล โดยการใช้ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของแต่ละบริษัท และชี้แจงข้อขัดข้องที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวได้ ซึ่งในปีที่ผ่านมาคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้ติดตามผลการดำเนินงานเพื่อทบทวนและเสนอแนะแนวทางการดำเนินการปรับปรุงต่อบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีปี 2560 แล้ว หากแต่มีบางเรื่องบริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามได้ในปี 2566 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ

เหตุผล / ความจำเป็น

1. คณะกรรมการเมืองคํประกอบที่มีกรรมการที่เป็นผู้หญิง จำนวน 1 คน ซึ่งน้อยกว่า 2 คน และน้อยกว่าร้อยละ 30 ของคณะกรรมการทั้งหมด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความหลากหลายของกรรมการที่จะมาดำรงตำแหน่ง โดยการพิจารณาถึงคุณสมบัติในด้านต่างๆ อาทิ ความรู้ มุมมอง ประสบการณ์ ทักษะเฉพาะด้าน หรือความสามารถในการแก้ไขปัญหา เป็นต้น รวมถึงความสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจ การคัดเลือกผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการที่เป็นผู้หญิงจึงยังมีความท้าทายในกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ

2. คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด

บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างกรรมการที่มีจำนวนและคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแลให้กรรมการอิสระสามารถทำงานร่วมกับคณะกรรมการทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยกรรมการส่วนใหญ่มีบทบาทหน้าที่สำคัญที่มีผลต่อการบริหารกิจการ ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนกรรมการอิสระได้น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในแนวปฏิบัติที่ดี

3. บริษัทฯ ยังไม่ได้กำหนดนโยบายจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการได้ไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น ซึ่งปัจจุบันมีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 แห่งจำนวน 1 ท่าน

กรรมการของบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและประสบการณ์สูงในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ซึ่งเป็นที่ต้องการของบริษัทจดทะเบียนหลายแห่ง ทำให้ยังไม่สามารถจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการได้อย่างไรก็ตาม จำนวนการดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นของกรรมการ ยังคงไม่กระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

4. คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ให้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีข้อยกเว้น และยังมีกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการเกิน 9 ปี

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ได้กำหนดให้มีกรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามในทุกๆ ปี โดยกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนและสรรหาจะเป็นผู้พิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่เหมาะสม เพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ บริษัทฯ มีการพิจารณากำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีดังกล่าวอย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาความต่อเนื่องในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระที่มีประสบการณ์ที่จำเป็นต่อการสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ให้บรรลุเป้าหมายจึงจำเป็นต้องมีข้อยกเว้นสำหรับกรรมการบางท่านซึ่งมีคุณสมบัติสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้ได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อเนื่องเกินระยะเวลา 9 ปี

5. บริษัทฯ ไม่ได้เปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของผู้บริหารสูงสุด (CEO)

บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุด (CEO) รวมอยู่ในคำตอบแทนของคณะผู้บริหารแล้ว จึงมิได้แยกการเปิดเผยออกมาต่างหาก

3.3 การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตระหนักถึงความรับผิดชอบและบทบาทในการกำหนดทิศทางดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์ในระยะ 5 ปีโดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมหากสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้คณะกรรมการได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลบนพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่

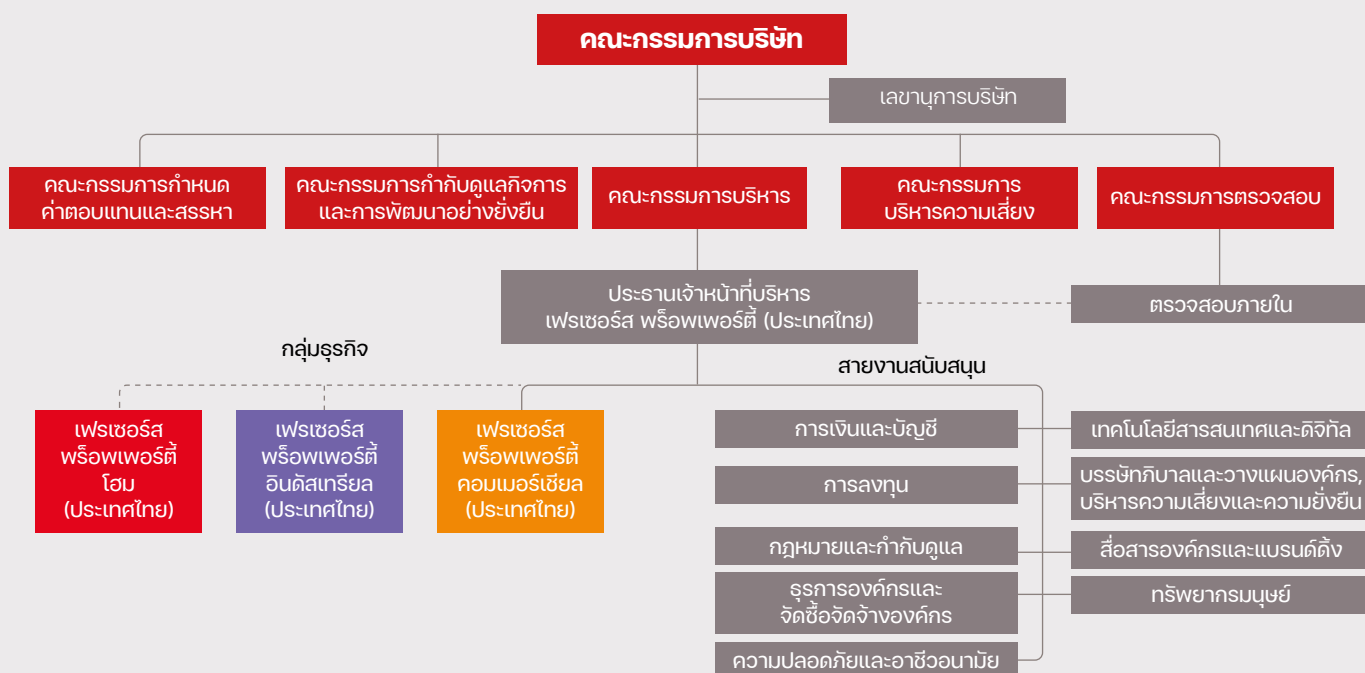
ผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาการดำเนินการให้รองรับการประเมิน ASEAN CG Scorecard โครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) และ Thailand Sustainability Investment (THSI) เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการประเมินผลด้านการกำกับดูแลกิจการในระดับ “ดีเลิศ” จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2565 – 30 กันยายน 2566 ของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย จำนวน 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมี การแบ่งสายการบังคับบัญชาเป็นสายงานต่างๆ สรุปเป็นแผนภาพผังโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ดังนี้



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดไว้ว่า คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน กรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1. กรรมการอิสระ (Independent Director) หมายถึง กรรมการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและมีความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดูรายละเอียดคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระของกรรมการอิสระ ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

2. กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) หมายถึง กรรมการที่มีได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและไม่ได้บริหารงานประจำ ของบริษัทฯ อาจจะเป็นกรรมการอิสระหรือไม่ก็ได้

3. กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) หมายถึง กรรมการที่มีได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและบริหารงานประจำของบริษัทฯ

ณ สิ้นเดือนกันยายน 2566 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 9 ท่าน ประกอบด้วย

- (1) กรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน (มีกรรมการอิสระที่เป็นผู้หญิง 1 ท่าน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44 ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
- (2) กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 8 ท่าน จาก 9 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89 ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
- (3) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
- (4) กรรมการที่ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร แต่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงาน จำนวน 2 ท่าน

ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ จำนวน 9 ท่าน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย

ชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	16 ม.ค. 2560
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง	24 เม.ย. 2560
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	28 มิ.ย. 2544
4. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	16 ม.ค. 2560
5. นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	13 พ.ย. 2555
6. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำหนดค่าตอบแทน และสรรหา และกรรมการบริหารความเสี่ยง	16 ม.ค. 2560
7. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ และกรรมการบริหาร	13 ธ.ค. 2562
8. นางบุษยา มากแล้ง	กรรมการอิสระ	13 ม.ค. 2564
9. นายธนพล ศิริธชัย	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)	13 ม.ค. 2564

และมีนางสาวปรศนีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการ - ทรัพยากรบุคคลและวางแผนองค์กร, บริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ: นายชาลี โสภณพนิช ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566

ประธานกรรมการของบริษัทฯ เป็นกรรมการอิสระ ตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับฝ่ายบริหารและ
ไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

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

ทั้งนี้ กรรมการบริษัททุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด และกฎหมายว่าด้วย
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ
กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีโครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของ
จำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ไม่น้อยกว่าสามคน และมีคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบ อย่างน้อย 3 คน
ที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีความรู้และประสบการณ์ที่จะสอบทานความน่าเชื่อถือ
ของงบการเงินอย่างน้อย 1 คน รวมทั้งทำหน้าที่อื่นในฐานะกรรมการตรวจสอบได้ และมีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท (ตามหนังสือรับรองบริษัท ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายชาย วินิบูตกร หรือ นายปณต สิริวัฒนภักดี หรือนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลงลายมือชื่อ ร่วมกับนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ หรือนายธนพล ศิริรินชัย รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience) ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และรอบคอบ (Duty of Care) รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งในปัจจุบัน และในระยะยาว (Fiduciary Duty) และการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ และทันเวลา (Duty of Disclosure) โดยจะพิจารณา กำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ นโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณประจำปี ตลอดจนมีอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ รวมถึงการปฏิบัติ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

เรื่องที่เป็นอำนาจอนุมัติของคณะกรรมการ ได้แก่

1. เรื่องเกี่ยวกับนโยบายของบริษัทฯ
2. การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการทำรายการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบ ที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
3. การทำธุรกรรมหรือการกระทำใด ๆ อันมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน ภาระหนี้สิน การทำธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัทฯ พร้อมทั้ง ติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถ ในการชำระหนี้
4. แผนการขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ และธุรกรรม ขนาดใหญ่อื่นๆ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นๆ ที่เสนอ โดยฝ่ายจัดการ
5. การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่า บริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าว ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และ อำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการ บริษัท”

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ ของประธานกรรมการ

1. กำกับ ติดตาม และดูแลให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลัก ขององค์กร
2. ดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิด วัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
3. เรียกประชุมคณะกรรมการและกำหนดวาระการประชุม คณะกรรมการโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการเพื่อ ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม และกรรมการได้รับข้อมูล ที่ครบถ้วนเพียงพอล่วงหน้าก่อนการประชุมคณะกรรมการ
4. จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและ มากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
5. เสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยขึ้นเพื่อช่วยปฏิบัติงานในการ ติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปอย่างทั่วถึงในทุกมิติและ สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประกอบด้วย

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

คณะกรรมการชุดย่อยทั้ง 5 คณะ มีบทบาทหน้าที่และการดำเนินงานดังนี้

คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee – EXCOM)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยควบคุม ดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายบริหารเป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย วิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ ข้อบังคับของบริษัทฯ แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และอำนาจอนุมัติตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการกลั่นกรอง เรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วย กรรมการทั้งหมด 5 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหาร	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	ประธานกรรมการ	กรรมการ
2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ	กรรมการ
3. นายธนพล ศิริธรชัย	กรรมการ	กรรมการ
4. นายโสภณ ราชรักษา ⁽¹⁾	กรรมการ	-
5. นายสมบุญ วัฒนชัย ⁽²⁾	กรรมการ	-

หมายเหตุ: (1) นายโสภณ ราชรักษา ลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 โดยมีนายพิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ รักษาการในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์ซิออส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
(2) นายสมบุญ วัฒนชัย ลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 โดยมีนายสมบุญ วัฒนชัย รักษาการในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์ซิออส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)

ดูรายละเอียดข้อมูลความรู้ ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ของผู้บริหาร ได้ในเอกสารแนบ 1 และมีนางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร เลขานุการบริษัท และรองกรรมการผู้จัดการ - ธรรมภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

พิจารณากำหนดกรอบ และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ การลงทุนงบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่างๆ ของบริษัทฯ โอกาสลงทุนต่างๆ กำหนดโครงสร้างองค์กรและบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ และสรุปผลวิเคราะห์การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารในรอบปี และรายงานให้คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัททราบ เป็นต้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฏบัตรคณะกรรมการบริหาร”

**คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
(Corporate Governance and Sustainable Development Committee – CGSDC)**

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อรวบรวมองค์ประกอบ หน้าที่ความรับผิดชอบ และกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ตลอดจนให้คำปรึกษาและแนวปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทได้อย่างเหมาะสม โปร่งใส และเป็นธรรม โดย ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2566 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ดังรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เพ็ญโกศล	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. รศ. รติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายธนพล ศิริธรชัย	กรรมการ	กรรมการ

และมีนางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร เลขานุการบริษัทและรองกรรมการผู้จัดการ - ธรรมภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

พิจารณากำหนดแนวทาง และเสนอแนะนโยบาย กลยุทธ์ กรอบการดำเนินงาน เป้าหมาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินงานเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายการจ้างเหมาหรือซื้อหรือเรียน ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหาร คณะทำงาน เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้ารับการจัดอันดับการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยหน่วยงานกลางภายนอก ตลอดจนทำการเปิดเผยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การพัฒนาอย่างยั่งยืน และแนวปฏิบัติที่ดีที่เกี่ยวข้องต่อผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดบทบาทหน้าที่ด้านการกำกับดูแลกิจการ และด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน แยกออกจากกันชัดเจน โดยในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน กรรมการได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมเกี่ยวกับประเด็นสำคัญของ ESG ในการกำหนดปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการบริหารจัดการเพื่อบรรลุเป้าหมายของการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่กำหนดเป็นนโยบายระยะยาวไว้

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน” ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน”

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee - AC)

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแต่งตั้งจากกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด 3 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

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

และมีนางสาวกัญญา ชูติมาวงศ์ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่เกี่ยวกับการสอบทานรายงานทางการเงิน ระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบภายใน รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตราการต่อต้านคอร์รัปชัน ตลอดจนให้ความเห็นและข้อเสนอแนะอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจเกี่ยวกับประสิทธิภาพ และการถือปฏิบัติตามระเบียบ นโยบาย และวิธีปฏิบัติที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee - RMC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อดูแลสนับสนุนให้มีการกำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร รวมทั้งกำกับดูแลให้มีระบบบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างเหมาะสม โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 4 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระ 1 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

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

และมีนายสามารถ รัศมีโรจน์วงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

พิจารณาและอนุมัตินโยบาย วัตถุประสงค์ กำหนดความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และกลยุทธ์กรอบการบริหารความเสี่ยง สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของพนักงานในองค์กร ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของธุรกิจ พิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยง พิจารณาและทบทวนแนวทาง และเครื่องมือในการบริหารจัดการความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสม ติดตามผลการประเมินโปรไฟล์ความเสี่ยง และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นต้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง”

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา (Compensation and Nomination Committee – CNC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา เพื่อทำหน้าที่ในพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และรูปแบบในการสรรหา และคัดเลือกบุคคล เพื่อเข้ารับการเสนอชื่อเป็นกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการชด้อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง รวมถึงพิจารณาค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม สมเหตุสมผลตามนโยบาย การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง ดังมีรายนามต่อไปนี้

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

และมีนายธนพล ศิริธนชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นเลขานุการคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการ พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชด้อย คุณสมบัติของผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์การดำเนินการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารระดับสูง แผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับกรรมการ หลักเกณฑ์การจ่ายโบนัส การปรับอัตราเงินเดือนของผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารและพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดบทบาทหน้าที่ด้านการกำหนดค่าตอบแทน และด้านการสรรหาแยกออกจากกันชัดเจน

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

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร

ผู้บริหารระดับสูง หมายถึง ผู้ที่ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานตรงต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกคนเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ (ตามนิยาม ก.ล.ต.) มีจำนวน 4 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายธนพล ศิริธนชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)
2. นายโสภณ ราชรักษา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) ⁽¹⁾
3. นายสมบุรณ์ วคินชัชวาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) ⁽²⁾
4. นายศุภรณต์ ศิวะเพ็ชรานาก สิงหรา ณ อยุธยา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านเทคโนโลยีและดิจิทัล

หมายเหตุ: (1) นายโสภณ ราชรักษา ลาออกจากความเป็นพนักงานของบริษัทฯ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 โดยมีนายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ รักษาการในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)

(2) นายสมบุรณ์ วคินชัชวาล ลาออกจากความเป็นพนักงานของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 โดยมีนายสมบุรณ์ วคินชัชวาล รักษาการในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)

ดูรายละเอียดข้อมูลความรู้ ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ของผู้บริหาร ได้ในเอกสารแนบ 1

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบ ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารสูงสุด

1. นำนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทมาพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติให้เกิดผลสำเร็จ บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
2. วางแผนกลยุทธ์ทางการเงิน การลงทุน การบริหาร และการพัฒนาธุรกิจหรือสหกรณ์ทรัพยากรให้เหมาะสมกับบริษัทฯ
3. นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องสำคัญต่างๆ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ
4. อนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญต่างๆ ของบริษัทฯ
5. รับทราบข้อร้องเรียนและรับแจ้งเบาะแสการทุจริต รวมถึงข้อข้องใจเกี่ยวกับมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ จากผู้มีส่วนได้เสีย โดยดำเนินการตามขั้นตอนการจัดการเรื่องที่มีการร้องเรียน
6. เป็นผู้มีส่วนในการบังคับบัญชาพนักงานทุกระดับชั้น
7. คัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร

นอกจากนี้ การไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารก่อนไปดำรงตำแหน่ง เว้นแต่การไปดำรงตำแหน่งกรรมการผู้แทนในบริษัทร่วมทุนจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทก่อนไปดำรงตำแหน่ง

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร

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

1. กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันในกระบวนการปฏิบัติงานที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน
2. กำหนดให้มีกระบวนการส่งเสริม และสนับสนุนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และสื่อสารไปยังบุคลากรของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย
3. นำนโยบาย และกรอบการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันให้บุคลากรของบริษัทฯ ถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และต่อเนื่อง

4. กำหนดให้มีการประเมินผล และรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างสม่ำเสมอ

5. กำหนดให้มีกระบวนการรับ และกำกับดูแลการร้องเรียน

6. ทบทวนความเหมาะสมของกระบวนการและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย

การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Country Chief Executive Officer: Country CEO)

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหา ดำเนินการสรรหา และพิจารณาเลือกบุคคลคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Country Chief Executive Officer: Country CEO) ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหา กำหนด ซึ่งรวมถึงการมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัทฯ ทักษะ และประสบการณ์ที่จำเป็นอันจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อองค์กร เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีมติแต่งตั้ง นายธนพล ศิริธรรชัย ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563 เป็นต้นมา

การประเมินผลการปฏิบัติงาน ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานตามการประเมินของ Balanced Scorecard ที่ประกอบด้วยผลประเมินด้าน Financial และ Non-financial และในด้านการสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กรในมิติต่างๆ ประกอบกับการดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ซึ่งตัวชี้วัด KPI สำหรับรอบปีบัญชี 2566 ประกอบด้วย

- 1) ตัวชี้วัดด้าน Financial Health ซึ่งพิจารณาจากผลตอบแทนของเงินทุน ประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากร
- 2) ตัวชี้วัดด้านการพัฒนาองค์กรและบุคลากร ซึ่งพิจารณาถึงความสำเร็จของการพัฒนาผู้นำ และโครงการต่างๆ
- 3) ตัวชี้วัดด้านการพัฒนาความยั่งยืน ซึ่งพิจารณาการบรรลุแผนงานในด้านโครงการ Net Zero Carbon และการส่งเสริมด้านสังคม
- 4) ตัวชี้วัดด้านการเพิ่มศักยภาพขององค์กรในด้าน Innovation ซึ่งวัดจากความสำเร็จของโครงการด้านนวัตกรรมตามแผนงานของผู้บริหารระดับสูงที่กำหนดใน KPI

โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาคำตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง ประกอบกับผลกระทบจากสถานการณ์เศรษฐกิจและสังคมโดยรวม

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		เปลี่ยนแปลง
	30 กันยายน 2565	30 กันยายน 2566	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (หุ้น)
กรรมการ			
1. นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	5,000 -	- -	(5,000) -
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
4. นายโชติพัฒน์ พิชานนท์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
5. นายชัชวาลย์ เจริญรณนท์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
6. นายชาย วินิชบุตร คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
7. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
8. คุณบุษยา มากแล้ง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
9. นายธนพล ศิริธนชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
ผู้บริหาร			
1. นายธนพล ศิริธนชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
2. นายโสภณ ราชรักษา ⁽¹⁾ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
3. นายสมบุญ วัฒนชัย ⁽²⁾ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
4. นายศุภรต์ คีวะเพ็ชรานาด สิงหรา ณ อยุธยา คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -

หมายเหตุ: นายชวลี โสภณพนิช ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566

(1) นายโสภณ ราชรักษา ลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566

โดยมีนายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ รักษาการในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)

(2) นายสมณีน สุกี ลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566

โดยมีนายสมบุญ วัฒนชัย รักษาการในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)

คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม เพื่อตอบแทนความสำเร็จในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ และเป้าหมายตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท โดยพิจารณาในด้านต่างๆ ดังนี้

การบริหารค่าตอบแทนโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน: ค่าตอบแทนจะแปรผันตามการบรรลุผลสำเร็จของเป้าหมายที่บริษัทกำหนดไว้ มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานจากตัวชี้วัดความสำเร็จในการดำเนินงาน (Balanced Scorecard) ซึ่งประกอบไปด้วยตัวชี้วัดผลตอบแทนทางการเงิน ด้านทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร ด้านความยั่งยืน ด้านนวัตกรรมและกระบวนการ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย

การบริหารค่าตอบแทนให้สามารถแข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้อง: โดยการเทียบเคียงกับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน และสอดคล้องกับผลการปฏิบัติงานอย่างมีนัยสำคัญทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะสามารถดึงดูดและรักษาผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและความสามารถที่ต้องการ ให้ปฏิบัติหน้าที่บรรลุเป้าหมายและทิศทางธุรกิจที่บริษัทฯ กำหนดได้อย่างต่อเนื่อง

การบริหารค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับความคาดหวังของผู้ถือหุ้น: โดยการวัดจากผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาวที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัทฯ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างต่อเนื่อง

ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร (ตามเกณฑ์คงค้าง) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	29,098,656
โบนัส	17,603,313
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ⁽¹⁾ และกองทุนประกันสังคม	2,460,954
รวม	49,162,923

นอกจากนี้ บริษัทฯ จ่ายค่าเบี้ยประกันสุขภาพ (Health Insurance) สำหรับผู้บริหารสูงสุด 4 ท่าน ที่อยู่ในตำแหน่งในรอบระยะเวลาบัญชี เริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวนเงิน 102,680 บาท

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

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากรของบริษัทฯ ทุกคนเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนาการบริหารทรัพยากรบุคคล โดยมีการกำหนดจำนวนพนักงานที่เหมาะสมในแต่ละสายงานเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และคำนึงถึงความเสี่ยงในการขาดแคลนแรงงาน และการกระจายของแรงงานในหน่วยงานสำคัญ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนพนักงานในปีระยะ 3 ปีที่ผ่านมา และในปี 2566 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงอยู่ในระดับปกติอย่างไม่มีนัยสำคัญ

สรุปจำนวนพนักงานของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีพนักงานรวมทั้งสิ้น 1,365 คน ดังนี้

แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
คณะผู้บริหารระดับสูง	4
สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	2
สายงานสื่อสารองค์กรและแบรนด์ดิ้ง	15
สายงานบรรษัทภิบาล การวางแผนองค์กร การบริหารความเสี่ยงและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	11
สายงานการลงทุน	3
สายงานกฎหมายและกำกับดูแล	10
สายงานการเงินและบัญชี	129
สายงานทรัพยากรมนุษย์	16

แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
สายงานธุรการองค์กรและจัดซื้อจัดจ้างองค์กร	32
สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศและดิจิทัล	43
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	10
ฝ่ายความปลอดภัยและอาชีวอนามัย	1
กลุ่มธุรกิจเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	388
กลุ่มธุรกิจเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	609
กลุ่มธุรกิจเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)	70
สายงานการจัดการกองทรัสต์	22
รวมทั้งสิ้น	1,365

การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ จัดให้มีการอบรม และสัมมนาแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการชี้แจงให้พนักงานใหม่เข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานในส่วนงานที่รับผิดชอบ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและทักษะในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน บริษัทฯ เปิดโอกาสให้แก่พนักงานในการเข้ารับการอบรมจากสถาบันต่างๆ เป็นการเพิ่มเติมอีกด้วย

ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 17.6 ล้านบาท

รายละเอียดการเข้ารับการอบรมในปี 2566

หน่วย : บาท

การอบรม	จำนวน
จำนวนพนักงานที่ได้รับการพัฒนาและฝึกอบรมทั้งสิ้น (คน)	1,327
การอบรมภายใน (หลักสูตร)	261
การอบรมภายนอก (หลักสูตร)	994
คิดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น	17,594,867

ชั่วโมงการอบรมของพนักงานโดยเฉลี่ยภายในระยะเวลา 3 ปี (ปี 2564 - 2566)

การอบรม	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
จำนวนพนักงาน (คน)	1,342	1,333	1,365
จำนวนชั่วโมงการอบรม (ชม.)	52,351	76,470	75,637
ชั่วโมงการอบรมเฉลี่ย (ชม. / คน / ปี)	39	57	55

โครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือนตามบทบาทและตำแหน่งหน้าที่ของแต่ละตำแหน่งงาน โดยกำหนดให้เป็นไปตามค่าจ้างและโครงสร้างเงินเดือนของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงทักษะ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ที่ใช้ในการทำงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบรวมถึงผลลัพธ์ที่สร้างให้กับองค์กร โดยค่าตอบแทนกำหนดจ่ายเป็นเงินสดเข้าบัญชีเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

การปรับขึ้นเงินเดือนพนักงาน พิจารณาโดยคณะกรรมการค่าตอบแทนและสรรหา โดยพิจารณาร่วมกับ 3 องค์ประกอบ คือ ผลประกอบการประจำปีของบริษัทฯ ผลการปฏิบัติงานของพนักงานและตำแหน่งเงินเดือนของพนักงาน โดยมีการเปรียบเทียบกับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำของอุตสาหกรรมเดียวกัน

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

การสนับสนุนการปฏิบัติงานนอกสถานที่ หากพนักงานมีความจำเป็นต้องเดินทางไปปฏิบัติงานนอกสถานที่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทฯ มีเงินช่วยเหลือเพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงาน เช่น ค่าพาหนะการเดินทาง ค่าที่พัก ค่าเบี้ยเลี้ยง เป็นต้น

บริษัทฯ ยังมีการจัดสิทธิประโยชน์อื่น ๆ อย่างต่อเนื่องนอกเหนือจากค่าตอบแทนที่พนักงานได้รับเป็นประจำทุกเดือน เพื่อวัตถุประสงค์ในการสนับสนุนการปฏิบัติงานให้มีความมั่นคงปลอดภัย มีหลักประกันในการดำเนินชีวิต ทั้งในรูปแบบที่เป็นไปตามกฎหมายแรงงานกำหนด และนอกเหนือจากกฎหมายแรงงานกำหนด เพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการทำงานทั้งในรูปแบบตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน เช่น เงินช่วยเหลือเพื่อประกอบพิธีมงคลสมรส เพื่อร่วมแสดงความยินดีในโอกาสสำคัญของพนักงาน เงินช่วยเหลือการจัดพิธีฌาปนกิจศพของครอบครัวพนักงาน เพื่อร่วมแสดงความเสียใจต่อการจากไปของคนสำคัญในครอบครัวพนักงาน วงเงินค่ารักษาพยาบาล เพื่อเป็นการลดรายจ่ายสำคัญในชีวิตประจำวันบางส่วนซึ่งเป็นรายจ่ายที่ไม่อาจคาดเดาได้ว่าพนักงานต้องจ่ายเมื่อไหร่และจำนวนเงินที่ต้องใช้มากน้อยเพียงใด โดยสวัสดิการรักษายาผู้ป่วยนอก (OPD) นั้น พนักงานยังมีสิทธิเลือกรูปแบบวงเงินการรักษาพยาบาลแบบจำกัดวงเงินต่อวันหรือแบบวงเงินรวมแบบรายปีได้ตามเงื่อนไขสุขภาพของตนเอง

นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ในรูปแบบตัวเงินแล้ว บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ในรูปแบบที่ไม่ใช่ตัวเงิน เช่น การเลือกเวลาการทำงานแบบยืดหยุ่น หรือการใช้สิทธิวันลาตามรูปแบบการใช้ชีวิตของพนักงานแต่ละบุคคล การลาเพื่อประกอบพิธีมงคลสมรสที่ไม่เพียงแค่นายหรือหญิงเท่านั้นที่ลาเพื่อประกอบพิธีมงคลสมรสได้ พนักงานที่เป็นเพศทางเลือกก็สามารถใช้สิทธิการลาเพื่อจดทะเบียนคู่ชีวิตได้เช่นกัน การลาเพื่อรับปริญญาหรือบุตรรับปริญญา หรือ การลาทำบุญขึ้นบ้านใหม่ เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานได้อยู่ในช่วงโอกาสอันสำคัญหรือโอกาสสำคัญในชีวิต และรวมไปถึงการดูแลครอบครัวของพนักงานที่อาจจะเจ็บป่วยเข้ารับการรักษาพยาบาล พนักงานสามารถใช้สิทธิการลาเพื่อดูแลครอบครัวได้ โดยบริษัทฯ ยังมีค่ากระเช้าของเยี่ยมให้กับพนักงานกรณีพนักงานเจ็บป่วยเข้ารับรักษาตัว (ผู้ป่วยใน) เนื่องจากการทำงาน และการลาเพื่อผ่าตัดแปลงเพศ ที่บริษัทฯ ให้การสนับสนุนความเท่าเทียมกับพนักงานทุกเพศในองค์กร

การมีหลักประกันเพื่อรองรับการเกษียณอายุของพนักงาน บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนให้พนักงานวางแผนทางการเงินด้วย กองทุนสำรองเลี้ยงชีพภาคสมัครใจ ซึ่งพนักงานสามารถเลือกอัตราการสะสมเงินเข้ากองทุนฯ ได้และยังสามารถเลือกแผนการลงทุนได้ด้วยตนเองรวมถึงการมีสวัสดิการส่วนลดการซื้อบ้านสำหรับพนักงานที่ประสงค์จะซื้อบ้านของบริษัทฯ

ค่าตอบแทนบุคลากร

สำหรับค่าตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566 เท่ากับ 1,383.2 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน ค่าแรง ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังคม โบนัส สวัสดิการอื่นๆ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้แก่พนักงาน สัดส่วนค่าตอบแทนพนักงานในปี 2566 คิดเป็นพนักงานชายร้อยละ 49.6 และพนักงานหญิงร้อยละ 50.4 และมีรายละเอียดค่าตอบแทนพนักงานย้อนหลัง 3 ปี ดังนี้

หน่วย : บาท			
ประเภทผลตอบแทน	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
1. เงินเดือน ค่าจ้าง และโบนัส	1,164,171,225	1,097,165,882	1,070,471,482
2. เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	53,738,706	46,172,357	48,040,723
3. อื่นๆ ⁽¹⁾	157,712,817	255,729,727	264,687,930
รวม	1,375,622,748	1,399,067,966	1,383,200,135

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานและสัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานทั้งหมด ดังนี้

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,066 คน
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ/พนักงานทั้งหมด	78%

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

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2566 หัวข้อ “ความหลากหลายและการอยู่ร่วมกัน” และ “ผลการดำเนินงานด้านสังคม”

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ไม่มี

ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรง ในการควบคุมดูแลการจัดทำบัญชี

นายเกรียงไกร โกคานุกรม ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

เลขานุการบริษัท

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2566 นางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการ - ธรรมภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1

เลขานุการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนและดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งเลขานุการบริษัท โดยพิจารณาจากความรู้ความสามารถ และความเหมาะสมในการทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท และได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ดังนี้

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. ให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
5. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทฯ ได้รับรายงานนั้น
6. สนับสนุนการจัดให้กรรมการได้รับความรู้และเข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ
7. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับข้อกำหนดกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารควรทราบ
8. เป็นศูนย์กลางการติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสารระหว่างกรรมการผู้บริหาร และผู้ถือหุ้น

9. ประสานงานและติดตามการดำเนินงานตามมติของกรรมการและผู้ถือหุ้น

10. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลตามระเบียบและข้อกำหนดของหน่วยงานทางการ

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

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแล การปฏิบัติงานของบริษัทฯ

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

บริษัทฯ มอบหมายให้ นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ - บัญชี ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. เป็นศูนย์กลางในการกำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ / กลุ่มบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
2. วางแผนกลยุทธ์ของสายงานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร
3. กำหนดเป้าหมายการดำเนินงาน และวัตถุประสงค์ของสายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ตลอดจนตัวชี้วัดผลการดำเนินงานกับผู้บริหาร เพื่อให้เหมาะสมกับทิศทางขององค์กร
4. จัดทำหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของสายงานกฎหมายและกำกับดูแล ติดตาม และทำประเมินผลการปฏิบัติงานของสายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานตามวัตถุประสงค์และตัวชี้วัดผลงานที่กำหนด

คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในและ
ผู้ดำรงตำแหน่งกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ปรากฏในเอกสารแนบ 3

ผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อติดต่อสอบถามข้อมูลของบริษัทฯ

บริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อทำหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ อันเป็นประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ถือหุ้น และนักลงทุนอย่างความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทัวทั้ง ทันการณ และเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง

ชื่อ - ตำแหน่ง	ที่อยู่
นางสาวกัญญา อัครศิริศิลป์ นางสาวพนิตพิชา ฐิติพัฒนกุล	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0 2483 0442-3
ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	อีเมล FPT.IR@frasersproperty.com เว็บไซต์: www.frasersproperty.co.th

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี (Audit Fee) ให้แก่ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย แปซิฟิก จำกัด เป็นจำนวนเงิน 12,775,000 บาท และจ่ายค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 เป็นจำนวนเงิน 3,500,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,850,000
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,780,000
3	บริษัท อีโคโนมิกส์ อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	605,000
4	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นางสาวยุวณัฐ เทพทรงวังจ	660,000
5	บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	210,000
6	บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	225,000
7	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
8	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,200,000
9	บริษัท นารายณ์ พาวเวอร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	360,000
10	บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
11	บริษัท สารทรัพย์สิน จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	350,000
12	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	235,000
13	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
14	บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
15	บริษัท นอร์ท สาร รีลตี้ จำกัด	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	510,000
16	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,093,000
17	บริษัท ยูไนเต็ดโฮมส์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	590,000
18	บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,147,000
19	บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	180,000
20	บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	180,000

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
21	บริษัท รีทอลล์ รีเจียน จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
22	บริษัท ไซดิวอลล์ แลนด์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	90,000
23	บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
24	บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	90,000
25	บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	150,000
26	บริษัท นวมิตร เรสซิเดนซ์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	140,000
27	บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	500,000
28	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	90,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			12,775,000

ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (Non-audit services)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทนของงานบริการอื่น (บาท)	
				ส่วนที่จ่ายไป ในระหว่างปีบัญชี	ส่วนที่จะต้องจ่ายในอนาคต
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> การจัดทำรายงาน TCFD การจัดทำรายงานความยั่งยืน ดำเนินการประเมิน Risk Management Framework ความเสี่ยงขององค์กร (Enterprise Risk) และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ ESG 	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	1,400,000	2,000,000

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งเป็นแนวทางในการบริหารจัดการที่สำคัญเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในสถานะที่ต้องเผชิญกับความท้าทายในการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทในการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการกำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงกรอบการดำเนินงานและขั้นตอนการปฏิบัติงานเพื่อการพัฒนาธุรกิจให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน โดยยึดถือหลักปฏิบัติทั้ง 8 ข้อของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (CG Code) ตามหลัก Apply or Explain เพื่อสร้างความเข้าใจแก่กิจการอย่างยั่งยืนรวมทั้งเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติมีความเหมาะสม เพียงพอต่อการปรับตัวภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสียและสังคมโดยรวม ซึ่งจะมีการพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานเป็นประจำทุกปี โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของกิจการในแต่ละช่วงเวลาทั้งการกำหนดเป้าหมายระยะสั้น ระยะปานกลางและระยะยาว การกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสม ตลอดจนจัดให้มีโครงสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ (Strengthen Board Effectiveness) การคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมโดยมีกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ กระบวนการสรรหาและคัดเลือกกรรมการ การพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management)

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

คณะกรรมการได้จัดให้มีการรับผิดชอบต่อในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ อย่างถูกต้อง เพียงพอทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐานและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องเพื่อรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและมีการเปิดเผยข้อมูล (Ensure Disclosure and Financial Integrity) อย่างโปร่งใส และสนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders) โดยดูแลให้การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้มีการติดตามการดำเนินการดังกล่าว และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

หลักเกณฑ์การคัดเลือกกรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม ทั้งนี้ ให้แนบบรรณการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุม เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม กรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตามข้อ 1 - 8 อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบของคณะ (Collective Decision) ได้

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการอิสระ

ในการสรรหากรรมการอิสระ บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ โดยพิจารณาบุคคลที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของการสรรหากรรมการบริษัทฯ ประกอบกับคุณสมบัติของกรรมการอิสระที่อ้างอิงจากนิยามของกรรมการอิสระของสำนักงาน ก.ล.ด.

คุณสมบัติของกรรมการ

1. กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี มีภาวะผู้นำ มีวิสัยทัศน์กว้างไกล มีประวัติการทำงานที่ดี มีความทุ่มเทและสามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ
2. กรรมการต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

4. กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ ตั้งคำถาม แสดงความคิดเห็น แสดงวิสัยทัศน์ และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ อาทิ การพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรการการดำเนินงานกิจการ ตลอดจนมีความเป็นอิสระที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการท่านอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
5. กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทฯ กำหนด และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการอิสระตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุม และต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือส่วนได้เสียในทางการเงินและการบริหารกิจการ

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ

ในการสรรหากรรมการ คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 ราย จากจำนวนกรรมการสรรหาทั้งหมด 3 ราย มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัทฯ มีความรู้ความสามารถ มีความหลากหลาย และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ นอกจากนี้ การสรรหากรรมการใหม่ของบริษัทฯ ยังคำนึงถึงความหลากหลายในโครงสร้างของคณะกรรมการบริษัท (Board Diversity) และความชำนาญ (Board Skills Matrix) ทั้งนี้ ในการสรรหากรรมการบริษัทอาจมีการใช้ฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หรือ IOD ประกอบการพิจารณาสรรหา และพิจารณาจากโครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอความเห็นชอบจากกรรมการ ก่อนจะนำเสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดอยู่ในข้อบังคับบริษัทฯ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาได้พิจารณาลักษณะการประกอบธุรกิจ และแผนในอนาคต จึงได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการโดยคำนึงถึงองค์ประกอบดังนี้

1) คุณลักษณะที่ต้องการในกรรมการแต่ละคน

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหา ควรพิจารณาและกำหนดคุณลักษณะเฉพาะบุคคลของผู้ที่จะคัดเลือกเพื่อเสนอชื่อเป็นกรรมการในด้านต่างๆ เช่น ความมีคุณธรรมและความรับผิดชอบ การตัดสินใจด้วยข้อมูลและเหตุผล ความมีวุฒิภาวะและความมั่นคง เป็นผู้รับฟังที่ดีและกล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่างและเป็นอิสระ ยึดมั่นในการทำงานอย่างมีหลักการและมาตรฐานอย่างมีอาชีพ และคุณลักษณะอื่นๆ ที่คณะกรรมการสรรหาเห็นว่ามีความสำคัญ

2) ความรู้ความชำนาญที่ต้องการให้มีในคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาควรพิจารณา กำหนดองค์ประกอบของความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำหนดกลยุทธ์และนโยบาย รวมทั้งกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3) ความหลากหลายของกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาอาจพิจารณาถึงแนวทางเกี่ยวกับความหลากหลายของคุณสมบัติอื่นๆ ของกรรมการทั้งคณะ เช่น อายุ ความรู้ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ทั้งทางด้าน Hard Skill และ Soft Skill (Board Skill Matrix) เพื่อกำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา โดยพิจารณาจากทักษะจำเป็นที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ใช้ข้อมูลความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการประกอบการพิจารณาสรรหากรรมการแทนกรรมการที่จะครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ โดยจัดหมวดหมู่ออกเป็น 3 หมวด ได้แก่

3.1) ความรู้ ความชำนาญ หรือประสบการณ์ในการบริหารจัดการเชิงมหภาค (Macro-management)

แบ่งออกเป็นด้านต่างๆ เช่น ด้านธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ด้านการบริหาร การจัดการองค์กร การบริหารทรัพยากรมนุษย์ ในภาครัฐหรือภาคเอกชน ด้านเศรษฐกิจ การลงทุน รวมถึงการกำหนดนโยบายและวางแผนกลยุทธ์ด้านการตลาดหรือการประชาสัมพันธ์ ด้านการต่างประเทศ และด้านการบริหารความเสี่ยง

3.2) ความรู้ ประสบการณ์ หรือความชำนาญเฉพาะด้าน (Specific knowledge, experience or expertise)

แบ่งเป็น 3 ด้าน ได้แก่

- (1) ด้านกฎหมาย กฎระเบียบราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ
- (2) ด้านบัญชีและการเงินโดยต้องมีความรู้ความเข้าใจในงบการเงินมาตรฐานบัญชี หรือเป็น/เคยเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัทจดทะเบียน
- (3) ด้านคมนาคม ด้านสาธารณสุข ด้านวิศวกรรม ทำให้มีมิติแห่งความหลากหลาย สนับสนุนให้คณะกรรมการทั้งคณะมีความครบถ้วน สมบูรณ์ มีประสิทธิภาพที่เอื้อประโยชน์ให้การทำงานมีประสิทธิภาพสูงสุด

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

- (1) ด้านการกำกับดูแลกิจการภายในองค์กร รวมถึงการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- (2) ด้านการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่าง ๆ

รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความชำนาญของกรรมการบริษัทในปัจจุบัน

รายชื่อกรรมการ	กรรมการอิสระ กรรมการผู้แทน		ความรู้ความชำนาญ (Skills Matrix)										
			ธุรกิจอุตสาหกรรม และการก่อสร้าง	วิศวกรรม/สถาปัตยกรรม	การบริหารจัดการ	การเงิน/บัญชี	การตลาด/โลจิสติกส์	ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ	การวางแผนยุทธศาสตร์	การจัดการสิ่งแวดล้อม/ ความยั่งยืน	กฎหมาย	เศรษฐศาสตร์	เทคโนโลยีสารสนเทศ/ ดิจิทัล
นายชายน้อย เพื่อนโกศล	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์					✓	✓		✓	✓		✓		
นายชาย วินิชบุตร			✓		✓		✓	✓	✓				
นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร					✓	✓		✓				✓	
นายปณต สิริวัฒนภักดี			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓	✓
นายชัชวาลย์ เจริญนนท์	✓				✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓
รศ.รติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	✓		✓		✓	✓		✓		✓	✓		
นางบุษยา มาทแล็ง	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓		✓	
นายธนพล ศิริธรชัย			✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓
รวม (คน)	4	1	5	2	9	5	6	9	7	4	3	6	3

การเลือกตั้งกรรมการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมด้วย ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบ โครงสร้าง คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ การประชุม องค์ประชุม และการออกเสียงลงคะแนนรวมถึงเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการได้พิจารณาขอบหมายให้คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหา พิจารณาลักษณะที่และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงสุด โดยเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมมากกว่าหนึ่งชื่อ พร้อมเหตุผลเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งต่อไป โดยในการสรรหาได้พิจารณาลักษณะโครงสร้างบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ มีประวัติการทำงานที่ดี มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งคุณธรรม จริยธรรม ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ได้

แผนสืบทอดตำแหน่ง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่องจะนำมาซึ่งการเติบโตและความก้าวหน้าขององค์กรอย่างยั่งยืน จึงจัดให้มีระบบการคิดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งงานที่สำคัญทุกระดับให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะได้ผู้บริหารที่มีความเป็นมืออาชีพ จึงได้กำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารในระดับต่างๆ เช่น ตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) หรือผู้บริหารระดับสูง และตำแหน่งในสายงานหลัก เช่น ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน (Chief Financial Officer : CFO) ตำแหน่งผู้บริหารระดับสายงาน ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) รวมถึงตำแหน่งงานที่มีลักษณะเฉพาะในธุรกิจ โดยคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติและแต่งตั้ง บุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมซึ่งได้รับการสรรหาและคัดเลือก

กระบวนการสรรหาผู้บริหารระดับสูงและผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญ

บริษัทฯ จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารระดับสูงและผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญ โดยมุ่งเน้นจากบุคลากรภายในองค์กรที่มีความเหมาะสมด้านวิสัยทัศน์ คุณวุฒิ ประสบการณ์ที่มีความรู้ความสามารถ ศักยภาพ ซึ่งแต่ละปีจะมีการพิจารณาเลื่อนตำแหน่งตามที่กำหนด ตามแนวทางเพื่อความหลากหลายของคุณสมบัติ (Skill Matrix) เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้ผู้บริหารระดับสูงที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ ในการสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญขององค์กรต่อไปในอนาคต โดยจะดำเนินการติดตามความคืบหน้าของแผนการพัฒนา ทบทวน และสรุปผลการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อสร้างความพร้อมให้ทุกคนมีโอกาสเติบโต ก้าวหน้าขึ้นสู่ระดับผู้บริหารในอนาคตได้โดยผ่านขั้นตอนการประเมินที่มีมาตรฐาน ซึ่งพนักงานที่มีศักยภาพจะได้รับการพัฒนาตามแผนที่วางไว้เป็นรายบุคคล มีการมอบหมายงานที่ท้าทาย รวมทั้งหมุนเวียนงานเพื่อพัฒนาทักษะการเป็นผู้นำและความรอบรู้ในงาน ซึ่งการเตรียมบุคลากรของกลุ่มบริษัท ได้ดำเนินการกับพนักงานทุกระดับให้มีความพร้อมในการทดแทน

การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารสูงสุดเป็นประจำปี โดยพิจารณาจาก Balance Scorecard หรือดัชนีวัดผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และแผนงานที่กำหนด ความเป็นผู้นำในด้านต่างๆ เช่น การกำหนดกลยุทธ์เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน การปฏิบัติตามกลยุทธ์ การวางแผนและผลปฏิบัติงานทางการเงิน การพัฒนาบุคลากร และการสร้างการรับรู้ของ Brand เป็นต้น การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสภาวะการณ์ เศรษฐกิจและสังคมโดยรวมเปรียบเทียบกับธุรกิจหรืออุตสาหกรรมเดียวกัน โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาคำตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงต่อไป

การปฐมนิเทศกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ ในคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการ รับทราบลักษณะและแนวทางการดำเนินธุรกิจ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีเลขาธิการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในการนำเสนอข้อมูลต่างๆ ดังนี้

- ประวัติบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจวิสัยทัศน์ เป้าหมาย และพันธกิจ โครงสร้างกลุ่มบริษัท โครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการ โครงสร้างองค์กร และการกำกับดูแล คำตอบแทนและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของกรรมการ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างน้อย 3 ปีย้อนหลัง บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ข้อมูลหรือเอกสารการรายงานข้อมูลตามกฎหมาย หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับบริษัทฯ ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รายงานการประชุมคณะกรรมการและกำหนดการประชุม นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ ข้อพิพาททางกฎหมาย รายงานขององค์กรกำกับดูแลที่บริษัทฯ ปรับปรุงและปฏิบัติตาม
- การเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

การพัฒนาและการส่งเสริมความรู้ให้กับกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ สนับสนุนการเข้าร่วมอบรมหรือสัมมนาต่างๆ เพื่อพัฒนาองค์ความรู้ของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน โดยมีนโยบายส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาและอบรมหลักสูตรต่างๆ เช่น การเข้าร่วมการสัมมนาอบรมกับสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors (IOD)) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือสถาบันอื่นๆ รวมถึงการเข้าร่วมสัมมนาและการเยี่ยมชมกิจการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อรับทราบข้อมูลที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาในส่วนของการที่ความรับผิดชอบของกรรมการ หรือแนวทางบริหารจัดการที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้กรรมการและผู้บริหารได้เพิ่มพูนความรู้ความสามารถและแสวงหาความเข้าใจในหน้าที่กรรมการและธุรกิจอยู่เสมอ

ปัจจุบันมีกรรมการบริษัทที่เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ Directors Certification Program (DCP) และ Directors Accreditation Program (DAP) จำนวน 5 และ 6 คน ตามลำดับ โดยกรรมการทุกคน หรือร้อยละ 100 ของกรรมการจำนวน 9 คน ผ่านการอบรมในหลักสูตรเกี่ยวกับกรรมการของ IOD ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลข่าวสารการสัมมนาและการอบรมที่เป็นประโยชน์ต่อคณะกรรมการอย่างต่อเนื่อง พร้อมแจ้งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแนวปฏิบัติที่ดีตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้กับกรรมการอย่างต่อเนื่อง

โดยมีรายละเอียดการเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

สำหรับปี 2566 มีรายละเอียดการเข้าร่วมอบรม สัมมนา และรับฟังการบรรยายของคณะกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	หลักสูตรที่อบรม/สัมมนา/รับฟังการบรรยาย
รองศาสตราจารย์ยิทธิพันธุ์ เชื้อบุญชัย	- งานสัมมนา IOD Refreshment Training Program “Financial Reporting Cases: A Monitoring Guide for Board
นางบุษยา มาทแล็ง	- งานสัมมนา IOD Refreshment Training Program “Financial Reporting Cases: A Monitoring Guide for Board - งานสัมมนา IOD National Director Conference 2023 – Delivering “Net Zero” Together
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP 55/2566) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
นายธนพล ศิริธรชัย	- หลักสูตร ผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน. รุ่นที่ 17) สถาบันวิทยาการพลังงาน
คณะกรรมการทั้งคณะ (รวม 9 ท่าน)	- FPT’s Vision and Our 3-year Strategic Plan (2566-2568) ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานว่าในระหว่างปีที่ผ่านมามีการปฏิบัติงานครบถ้วนเหมาะสมตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือไม่อย่างไร

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

หลักเกณฑ์

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทใช้แนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

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

การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล ประกอบด้วย 3 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ/คณะกรรมการ ชุดย่อย 2) การประชุมของคณะกรรมการ/คณะกรรมการชุดย่อย และ 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ/คณะกรรมการ ชุดย่อย

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

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

จากนั้นนำคะแนนที่ได้ทั้งหมดมาประมวลผล โดยคิดเป็นร้อยละ จากคะแนนเต็ม ซึ่งกำหนดเป็นเกณฑ์ดังนี้

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

ขั้นตอน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานให้กรรมการ บริษัททุกท่านประเมินตนเองทุกสิ้นปี ภายหลังจากที่กรรมการแต่ละคนประเมิน ผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายัง เลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมิน และรายงานสรุปผลต่อ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อกำหนดมาตรการในการปรับปรุง ประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการต่อไป

ผลประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 93.98 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 93.00 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

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

หลักเกณฑ์

บริษัทฯ ได้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ ชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลโดยตนเอง โดยใช้แนวทางการประเมินจาก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท ไทยมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ชุดย่อย ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อยให้มีประสิทธิภาพและ ประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป

การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและ รายบุคคล ประกอบด้วย 3 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของ คณะกรรมการ 2) การประชุมคณะกรรมการ และ 3) บทบาท หน้าที่ และ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

วิธีการให้คะแนน การประมวลผล และขั้นตอนของแบบประเมินของ คณะกรรมการชุดย่อย เป็นวิธีเดียวกันกับการประเมินคณะกรรมการบริษัท ที่ปรากฏตามด้านบน

การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทน คณะกรรมการรายบุคคล

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยกำหนดให้กรรมการมี หน้าที่ต้องเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง เว้นแต่มีเหตุจำเป็น ทั้งนี้ เลขานุการบริษัท ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้กำหนดวันประชุมคณะกรรมการล่วงหน้าในแต่ละปี เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้ รวมทั้งเป็นผู้บันทึก และจัดทำรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมีรายละเอียดครบถ้วน ถูกต้อง และชัดเจน ทั้งผลการประชุมและความเห็นของกรรมการ รายงาน การประชุมที่ผ่านการรับรองแล้วจากคณะกรรมการ รวมทั้งสำเนาหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุมจะต้องถูกจัดเก็บไว้ที่เลขานุการ บริษัท โดยให้จัดเก็บทั้งในรูปของเอกสารและข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ในสถานที่ ที่ปลอดภัย และพร้อมสำหรับการขอเรียกดูข้อมูลหรือตรวจสอบจากกรรมการ หรือบุคคลที่มีสิทธิและมีส่วนที่เกี่ยวข้องเท่านั้น

บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และองค์ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไว้ดังนี้

1. การประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของ กฎหมาย และข้อบังคับของบริษัทฯ
2. คณะกรรมการบริษัทพึงจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ อย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษ ตามความจำเป็น
3. ประธานกรรมการ เป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยให้ทำเป็นหนังสือนัดประชุมลงนามโดยประธานกรรมการ หรือเลขานุการบริษัทโดยคำสั่งของประธานกรรมการพร้อม เอกสารวาระการประชุม และจัดส่งไปยังกรรมการทุกคนล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษา และพิจารณาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุม เว้นแต่ในกรณี จำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้ง

การนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ ในการพิจารณาเรื่องหนึ่งเรื่องใด กรรมการมีสิทธิขอดูหรือตรวจเอกสารที่เกี่ยวข้อง หรือขอให้ฝ่ายบริหารชี้แจงข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติม ตลอดจนจัดหาที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญภายนอกมาให้ความเห็นได้ โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

- คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนชี้แจงและให้ข้อมูลเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ พรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แก่กรรมการบริษัท เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- คณะกรรมการบริษัทสามารถจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ทั้งนี้ การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต้องกระทำผ่านระบบควบคุมการประชุมที่มีกระบวนการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ โดยให้มีการบันทึกเสียงหรือทั้งเสียงและภาพ แล้วแต่กรณีของกรรมการทุกรายที่เข้าร่วมประชุมตลอดระยะเวลาที่มีการประชุม รวมทั้งข้อมูลจากรางทางคอมพิวเตอร์ที่เกิดจากการบันทึกดังกล่าว และมีระบบควบคุมการประชุมที่ต้องมีองค์ประกอบพื้นฐานของการทำงานเป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกปี คณะกรรมการจะร่วมกันพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ แผนงานกลยุทธ์ และแผนปฏิบัติงานประจำปี โดยในปีบัญชี 2566 ที่ผ่านมาคณะกรรมการได้ร่วมกันพิจารณาวางแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานสำหรับปีบัญชี 2567 หลังจากนั้นคณะกรรมการจะมีการติดตามผลการปฏิบัติงานให้มีความสอดคล้องตามแผนงานของฝ่ายจัดการที่วางไว้ โดยฝ่ายจัดการจะรายงานผลการปฏิบัติงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารรับทราบเป็นรายเดือน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส

ปีบัญชี 2566 บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 7 ครั้ง สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม		
		การประชุม คณะกรรมการ (การเข้าประชุม/ สิทธิในการประชุม)	สัดส่วน ในการประชุม คณะกรรมการ คิดเป็นร้อยละ	การประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นประจำปี (การเข้าประชุม/ สิทธิในการประชุม)
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนด ค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการ กำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	7/7	100	1/1
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนา อย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง	7/7	100	1/1
3. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	7/7	100	1/1
4. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	7/7	100	1/1
5. นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	7/7	100	1/1
6. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และกรรมการบริหารความเสี่ยง	7/7	100	1/1
7. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ และกรรมการบริหาร	7/7	100	1/1
8. นางบุษยา มาทแล็ง	กรรมการอิสระ	7/7	100	1/1
9. นายธนพล ศิริธนชัย	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการกำกับดูแล กิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนและกรรมการ บริหารความเสี่ยง	7/7	100	1/1

หมายเหตุ: นายชาลี โสภนพนิช ลาออกจากความเป็นกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566

ในการประชุมแต่ละครั้งมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ผู้บริหารสายงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ รวมถึงสายงานตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุม เพื่อรายงานความคืบหน้าของธุรกิจ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีการประชุมร่วมกันเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6 ปีบัญชี 2566 เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 โดยคณะกรรมการบริษัทเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการอิสระ ได้มีการประชุมร่วมกัน โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมด้วย เพื่ออภิปรายปัญหาทั่วไปเกี่ยวกับการจัดการและการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะจัดทำบันทึกสรุปการประชุมเพื่อให้ประธานกรรมการนำมาแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

คำตอบแทนคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชดเชยไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน เพื่อรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการไว้ได้ และทำให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมาย และทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ กำหนด โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาหลักกรองค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชดเชย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ

หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุด

1) คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุดไม่อาจกำหนดค่าตอบแทนให้ตนเองได้ เนื่องจากเป็นการขัดกันของผลประโยชน์ การกำหนดค่าตอบแทน ดำเนินการโดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่เป็นผู้พิจารณากำหนด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

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

3) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีสิทธิพิจารณาหลักเกณฑ์และนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการทุกปี โดยคณะกรรมการบริษัทต้องนำเสนอค่าตอบแทน กรรมการให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ โดยกำหนดเป็นวาระการประชุมในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2566 ได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 20,000,000 บาท ซึ่งประกอบด้วยเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส) และค่าประกันชีวิตและสุขภาพ (แบบกลุ่ม) ตามรายละเอียดดังนี้

1. เบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน

ในปีบัญชี 2566 ผู้ถือหุ้นได้อนุมัติอัตราค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัทและกรรมการชดเชยอื่น ๆ ดังนี้

หน่วย : บาท/บุคคล	ประธาน		สมาชิก	
	ค่าเบี้ยประชุม (รายครึ่ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)	ค่าเบี้ยประชุม (รายครึ่ง)	ค่าตอบแทน (รายเดือน)
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท	25,000	35,000	20,000	25,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหาร	-	25,000	-	20,000*
ค่าตอบแทนคณะกรรมการตรวจสอบ	-	40,000	-	30,000
ค่าตอบแทนคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	22,000	-	18,000	-
ค่าตอบแทนคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน	22,000	-	18,000	-
ค่าตอบแทนคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	22,000	-	18,000	-

หมายเหตุ: ไม่รวมกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

2. ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส)

คำนวณจ่ายตามผลประกอบการของบริษัทฯ การดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการชดเชย และภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

3. เบี้ยประกันภัยและเบี้ยประกันชีวิต (แบบกลุ่ม)

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

คำตอบแบบกรรมการรายบุคคล ปีบัญชี 2566

ชื่อ-นามสกุล	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)							
	Board	EXCOM	CGSDC	AC	RMC	CNC	โน้ตส	รวมสุทธิ
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	595,000	-	66,000	360,000	-	44,000	774,000	1,839,000
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	440,000	-	54,000	480,000	72,000	-	749,000	1,795,000
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี ⁽¹⁾	440,000	300,000	-	-	72,000	36,000	-	848,000
4. นายชาลี โสภณพนิช ⁽²⁾	125,000	-	-	-	-	-	235,000	360,000
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	440,000	-	-	-	88,000	-	562,000	1,090,000
6. นายชัชวาลย์ เจียรานนท์	440,000	-	-	360,000	-	36,000	562,000	1,398,000
7. นายชาย วินิชบุตร	440,000	-	-	-	-	-	562,000	1,002,000
8. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	440,000	240,000	-	-	-	-	562,000	1,242,000
9. นางบุษยา มาทแล็ง	440,000	-	-	-	-	-	562,000	1,002,000
10. นายธนพล ศิริธรชัย ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	3,800,000	540,000	120,000	1,200,000	232,000	116,000	4,568,000	10,576,000

หมายเหตุ: (1) นายปณต สิริวัฒนภักดี แสดงเจตนาไม่รับคำตอบแทนพิเศษ สำหรับรอบปีบัญชี 2566
(2) นายชาลี โสภณพนิช ลาออกจากกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566
(3) นายธนพล ศิริธรชัย กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับคำตอบแทนกรรมการ

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีการส่งบุคคลที่มีประวัติและคุณสมบัติที่เหมาะสมเพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ สามารถเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้ โดยต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทด้วย

บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว มีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบ ในการดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น เช่น การควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของบริษัท เป็นต้น นอกจากนี้ ในการลงมติหรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติหรือใช้สิทธิในเรื่องสำคัญนั้น ๆ

บริษัทฯ มีการกำหนดกลไกในการกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทฯ ดังกล่าว ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่าย ไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้นในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัทฯ พร้อม

กำหนดระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอต่อการกำกับดูแล รวมถึงการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีให้บริษัทฯ สามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีครอบคลุมเรื่อง 1) การดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ 2) การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน 4) การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ ซึ่งผลการติดตามพบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางของแต่ละประเด็นได้อย่างครบถ้วนแล้ว และติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็น ดังนี้

(1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมถึงการป้องกันการใช้อำนาจอันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาส รวมถึงการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร โดยได้กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตนและผลประโยชน์ส่วนรวมอาจก่อให้เกิด

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์และอาจนำไปสู่การถ่ายเทผลประโยชน์ของบริษัทฯ กรณีที่บุคคลใดมีส่วนได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องในรายการธุรกรรมที่พิจารณา บุคคลดังกล่าวจะต้องแจ้งให้เลขาธิการบริษัททราบ เพื่อเก็บรักษา รายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ตรวจสอบกรณีที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในได้ตรวจสอบธุรกรรมของบริษัทที่มีกับคู่ค้า สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีความเป็นธรรม และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุม สมเหตุสมผล โดยไม่พบรายการที่ผิดปกติอย่างมีนัยสำคัญ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ระบุแนวปฏิบัติที่ดี เรื่อง การมีส่วนได้เสียและการขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้ในจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเป็นการคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียเป็นลำดับสำคัญ

(2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการป้องกันการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร โดยให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่อาจล่วงรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ งดการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อเป็นการป้องกันการนำข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ไปใช้เพื่อประโยชน์ทั้งของตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย ผู้บริหารระดับสูง อันหมายถึงรวมถึงผู้ที่ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่สายรายงานต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า ต้องงดซื้อขายหลักทรัพย์ก่อนการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 1 เดือน และหลังการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 24 ชั่วโมง และจะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของตน ของคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (1) และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) และนิติบุคคลซึ่งตนเองบุคคลตาม (1) และบุคคลตาม (2) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้นที่ถือ ในบริษัทฯ และบริษัทในเครือ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง (ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน) และต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยมีชักช้า

บริษัทฯ มีแนวทางในการพิจารณาถึงวิธีการติดตามและควบคุมไม่ให้เกิดการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล การรักษาความลับ การรักษาความน่าเชื่อถือ และความพร้อมใช้ของข้อมูล กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรรวมอยู่ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ โดยถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุผล และเป็นอิสระภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

นโยบายการทำรายการระหว่างกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ สามารถดูรายละเอียดในหัวข้อ รายการระหว่างกัน การจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อป้องกันรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จัดส่งแบบแจ้งรายงานการมีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้กับบริษัทฯ และให้เลขาธิการบริษัทเป็นผู้เก็บรักษา รายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการสื่อสารมาตรการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน โดยจัดทำเป็นอีเมลถึงกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรับทราบถึงนโยบาย และขอแจ้งงดการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ กำหนด พร้อมด้วยการสื่อสารผ่านช่องทางต่าง ๆ ได้แก่ การสื่อสารข้อมูลภายใน (Intranet) แอปพลิเคชัน Line และจอภาพประกาศในสำนักงาน อย่างไรก็ตาม ไม่พบว่ามีกรรมการหรือผู้บริหารฝ่าฝืนนโยบายป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน โดยทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่กำหนดให้งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

(3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม รับผิดชอบ ต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัทฯ ดังนั้น เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันในทุกกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน ในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน โดยมีหลักการสนับสนุน การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เรียกร้อง ดำเนินการ หรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกประเทศและทุกหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปเกี่ยวข้อง ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตนเอง ครอบครัว เพื่อน หรือบุคคลที่รู้จัก โดยร่วมกันส่งเสริมค่านิยมความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร อีกทั้งให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. บุคลากรของบริษัทฯ ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชัน การให้หรือรับสินบนทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน คู่มือการกำกับ การดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. บุคลากรของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด รวมถึงค่าบริการรับรอง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งนี้ การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรอง ต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจหรือตามประเพณีนิยมเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสม และต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่

3. การบริจาคเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุนของบริษัทฯ ต้องมีขั้นตอนการตรวจสอบอนุมัติและสอบทาน โดยต้องมีเอกสารหลักฐานชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริจาคเพื่อการกุศลและเงินสนับสนุนนั้นไม่ถูกนำไปใช้เป็นข้ออ้างสำหรับการทุจริตคอร์รัปชัน

4. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบระบบและขั้นตอนการปฏิบัติงานงานขายและการตลาด รวมทั้งงานจัดหาพัสดุและทำสัญญาอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดการทุจริตคอร์รัปชัน และบริหารจัดการให้มีวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม

5. บริษัทฯ ต้องมีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมีนโยบายที่จะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อบุคลากรของบริษัทฯ ที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าภาระงานนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจโดยบริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารอย่างชัดเจนเกี่ยวกับนโยบายดังกล่าว

6. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีขั้นตอนในการเก็บรักษาเอกสารและบันทึกต่าง ๆ ให้พร้อมต่อการตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องและความเหมาะสมของรายงานทางการเงิน ตลอดจนขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีรายการใดที่ไม่ได้รับการบันทึก หรือไม่สามารถอธิบายได้ หรือเป็นรายการเท็จ

7. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีขั้นตอนเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการควบคุมภายในของกระบวนการทำบัญชีและการเก็บรักษาข้อมูลได้รับการตรวจสอบภายใน เพื่อยืนยันประสิทธิภาพของกระบวนการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการบันทึกรายการทางการเงินมีหลักฐานอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการตรวจสอบ

8. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการสื่อสารหรือฝึกอบรมอย่างต่อเนื่องแก่บุคลากรของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริงเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตามมาตรการนี้

9. บริษัทฯ ต้องสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวปฏิบัติไปยังบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมคู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อทราบและนำมามาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปปฏิบัติ

10. บุคลากรของบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบการกระทำที่อาจฝ่าฝืนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทฯ ต้องจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลหรือเบาะแสเมื่อบุคลากรต้องการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแส รวมทั้งเมื่อบุคลากรต้องการคำแนะนำเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

11. คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานผลการดำเนินการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้ต่อคณะกรรมการบริษัท โดยรายงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12. ฝ่ายตรวจสอบภายในสามารถรายงานประเด็นที่พบอย่างเร่งด่วนต่อผู้บริหารสูงสุด และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมกับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) และได้รับการรับรองเป็นสมาชิกโครงการ

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2560 โดยได้รับการต่ออายุการรับรองครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566 ซึ่งได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการเพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายและมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลให้มั่นใจว่ามีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอ เหมาะสม และให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนติดตามการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง โดยให้ฝ่ายบริหารมีหน้าที่นำนโยบายให้บุคลากรของบริษัทฯ ถือปฏิบัติ สร้างความตระหนัก และสื่อสารการปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตกับพนักงานทุกคน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการปรับปรุงนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 เพื่อให้สอดคล้องกับประเด็นสำคัญตามแบบประเมินตนเองสำหรับแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยมากยิ่งขึ้น โดยได้สื่อสารนโยบายดังกล่าวให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรับทราบ พร้อมทั้งสอดแทรกไว้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร การอบรมและทดสอบเรื่องจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจผ่านระบบ e-Learning และการประชุมพิเศษพนักงานใหม่ให้ครบทุกคนในแต่ละปี รวมทั้งจัดให้มีการสื่อสารนโยบาย ข้อมูลความรู้ “ESG Knowledge Sharing หัวข้อ การต่อต้านคอร์รัปชันกับการดำเนินธุรกิจ” ผ่านช่องทาง Intranet ของบริษัทฯ สำหรับให้พนักงานเข้าไปศึกษาได้ด้วยตนเองทุกเมื่อ และเปิดเผยนโยบายบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงได้ นอกจากนี้ ยังสื่อสารมาตรการสำคัญเกี่ยวกับการให้หรือรับของขวัญ ในช่วงเทศกาลเพื่อเป็นแนวทางการดำเนินงานตามนโยบายดังกล่าว ซึ่งเป็นการสนับสนุนนโยบาย No Gift Policy ตลอดจนจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์สร้างความตระหนักในกิจกรรมที่อาจเป็นช่องทางในการทุจริตคอร์รัปชันเผยแพร่ให้ทราบโดยทั่วกัน

กรณีที่ตรวจพบการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดตั้งคณะทำงานตรวจสอบและดำเนินการทางวินัย ซึ่งประกอบไปด้วยผู้บริหารระดับสูงและผู้แทนจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการกำหนดไว้
2. ให้คณะทำงานดังกล่าวดำเนินการสอบสวนจนได้ผลสรุป
3. ดำเนินการลงโทษทางวินัยตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัทฯ โดยการให้ออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ
4. ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและลงโทษตามกระบวนการยุติธรรม
5. ทบทวน สอบทาน ระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องและติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุง

(4) การแจ้งเบาะแส

นโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน และการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม (Whistleblowing Policy)

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสดังกล่าวภายนอกและภายในบริษัทฯ ตลอดจนมีระบบการดำเนินการจัดการข้อร้องเรียนที่เหมาะสม อีกทั้งยังได้กำหนดมาตรการคุ้มครองและรักษาความลับของผู้ร้องเรียน โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์

1. เพื่อส่งเสริม ให้บุคลากรของบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้โดยสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัดหรือสงสัยว่าจะขัดต่อเรื่องดังกล่าวให้บริษัทฯ รับทราบ ซึ่งบริษัทฯ จะได้ปรับปรุงแก้ไข หรือดำเนินการให้เกิดความถูกต้อง เหมาะสม โปร่งใส ยุติธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่มีการให้ความคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลโดยสุจริตแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

2. เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บังคับบัญชา และฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ของบริษัทฯ ทำหน้าที่ดูแล และให้คำแนะนำ ตลอดจนสอดส่องการกระทำต่างๆ ของบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปโดยถูกต้อง และผู้แจ้งเรื่องดังกล่าวจะได้รับความคุ้มครอง หากเป็นการกระทำด้วยความสุจริตใจ

ขอบเขตการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

1. เมื่อมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหลักปฏิบัติที่ดีในเรื่องต่อไปนี้

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

2. พบการกระทำที่ทำให้เกิดความสงสัย และเกิดผลเสียต่อบริษัทฯ

ช่องทางในการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

- (1) ไปรษณีย์ : นำส่งที่ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
- (2) อีเมล คณะกรรมการตรวจสอบ : FPT.AuditCommittee@frasersproperty.com
- (3) เว็บไซต์ : www.frasersproperty.co.th/whistleblowing
- (4) กล้องรับความคิดเห็น บริษัทฯ ได้จัดเตรียมกล่องรับความคิดเห็นไว้ในที่เปิดเผย ให้ผู้ร้องเรียนสามารถยื่นข้อร้องเรียนได้โดยสะดวกด้วยตนเอง

กระบวนการในการจัดการกับเรื่องที่มีการร้องเรียน

1. การลงทะเบียน และส่งเรื่อง

1.1 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียน และกำหนดวันแจ้งความคืบหน้าของเรื่องที่ร้องเรียนแก่ผู้ร้องเรียน ดังนี้

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

1.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงบันทึกข้อมูลจากผู้ร้องเรียน ดังนี้

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

1.3 เมื่อลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียนแล้ว ให้กำหนดชั้นความลับตามเนื้อหาของเรื่อง (ยกเว้นกรณีที่เป็นการสอบถามทั่วไป) และดำเนินการดังนี้

- สั่งให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนดำเนินการหาข้อเท็จจริง และสั่งการตามอำนาจหน้าที่
- ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนจะต้องสรุปผลและรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ
- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานผลการจัดการกับเรื่องร้องเรียนต่อคณะกรรมการบริษัทให้รับทราบต่อไป

2. การรวบรวมข้อเท็จจริง และการสั่งการ

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

2.2 กรณีเป็นเรื่องร้องเรียนที่ไม่สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้เพียงพอ ให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนส่งรายงานผลการตรวจสอบข้อมูล และความเห็นเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนนั้นไปให้ผู้บริหารสูงสุด โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อขอแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป หากผู้บริหารสูงสุด เห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนได้ ข้อร้องเรียนนั้นจะถูกปิดเรื่องไป และให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนส่งสำเนาให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนทราบ เพื่อรายงานแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

2.3 หากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่า ผู้ถูกร้องเรียนไม่มีความผิด หรือเป็นเรื่องที่เกิดจากความเข้าใจผิด หรือได้ให้ข้อแนะนำแก่ผู้ถูกร้องเรียน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมแล้ว และพิจารณาเห็นว่า ควรให้ปิดเรื่องโดยไม่มีการลงโทษใด ๆ ให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนเสนอเรื่องดังกล่าวแก่ผู้บังคับบัญชาลำดับเหนือขึ้นไป เพื่อขออนุมัติเรื่องให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน เพื่อแจ้งแก่ผู้ร้องเรียนทราบ

3. การแจ้งผลสรุปต่อผู้ร้องเรียน และการปรับปรุงแก้ไข

3.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน ดำเนินการตามคำสั่งของผู้บริหารสูงสุด ให้ข้อเสนอแนะให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมต่อไป แล้วแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนทราบ

3.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนแจ้งผลการดำเนินการ และบันทึกผลของการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนไว้ โดยนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส จากนั้นแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้ร้องเรียนทราบต่อไป

3.3 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) และรายงานให้ผู้บริหารสูงสุด คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัททราบ

การร้องเรียนโดยไม่สุจริต

หากการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน ให้ถ้อยคำ หรือให้ข้อมูลใดๆ ที่พิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต กรณีเป็นบุคลากรของบริษัทฯ จะได้รับการลงโทษทางวินัย แต่หากเป็นบุคคลภายนอกที่เป็นผู้กระทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย ทางบริษัทฯ จะดำเนินคดีกับบุคคลนั้นๆ ต่อไป

มาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน

1. บริษัทฯ จะเก็บข้อมูล และตัวตนของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ถูกร้องเรียน เป็นความลับ
2. บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงาน แหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. ผู้ที่ได้รับความเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่เหมาะสม และเป็นธรรม
4. กรณีที่ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงเห็นว่าตนเองอาจได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงสามารถร้องขอให้บริษัทฯ กำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมก็ได้ หรือบริษัทฯ อาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย
5. บริษัทฯ จะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน ไม่ว่าจะโดยการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงาน สถานที่ทำงาน สัมพัทธ์งาน ข่มขู่ คุกคามการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง

บทลงโทษเมื่อไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวน และพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการรายงานการฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อเป็นการติดตามให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ รวมทั้งจัดให้มีการรายงานต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนและคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบ ทั้งนี้ ในปีที่ผ่านมา พบข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันจำนวน 2 รายการ โดยบริษัทได้ดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนการจัดการกับเรื่องที่มีการร้องเรียนเรียบร้อยแล้ว รวมถึงพิจารณาทบทวนมาตรการในการกำกับดูแลเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการกระทำความผิดซ้ำ

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอก ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายบริหาร และผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับบัญชีและการเงินเพื่อสอบทานงบการเงิน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

ในปีบัญชี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมด 5 ครั้ง และมีการประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกทุกไตรมาส สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	5	5	100
2. นายชานน้อย เปื่อนโกศล	5	5	100
3. นายชัชวาลย์ เจริญวานนท์	5	4	80

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 91.32 อยู่ในเกณฑ์ ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 95.00 อยู่ในเกณฑ์ ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบได้ในส่วนของรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2566

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

คณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริหารมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปีบัญชี 2566 คณะกรรมการบริหารมีการประชุมทั้งหมด 12 ครั้ง โดยมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	12	11	91.7
2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	12	12	100
3. นายธนพล ศิริธนชัย	12	12	100
4. นายแสนผิน สุชี ⁽¹⁾	12	9	81.8
5. นายโสภณ ราชรักษา ⁽²⁾	12	12	100
6. นายสมบุญ วัฒนัชชาล	12	12	100

หมายเหตุ: (1) นายแสนผิน สุชี ลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 โดยมีนายสมบุญ วัฒนัชชาล ดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)
(2) นายโสภณ ราชรักษา ลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 โดยมีนายพีระพัฒน์ ศรีสุนทร ดำรงตำแหน่งรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 91.32 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 95.00 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปีบัญชี 2566 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีการประชุมทั้งหมด 3 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

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

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100.00 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100.00 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูภาพรวมของรายงานผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้ ในส่วนของรายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการ

ในปีบัญชี 2566 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

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

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 99.60 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100.00 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูภาพรวมของรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ในส่วนของรายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา มีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปีบัญชี 2566 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา มีการประชุมทั้งหมด 2 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	2	2	100
2. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	2	2	100
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	2	2	100

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97.30 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหารายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 99.17 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้มีบทบาทในการทบทวนโครงสร้างค่าตอบแทนกรรมการ ค่าเบี้ยประชุม โบนัส สวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินที่จ่ายให้แก่กรรมการ คณะอนุกรรมการของบริษัท และผู้บริหารสูงสุด ให้มีความเหมาะสม โดยคำนึงถึงค่าตอบแทนที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม รวมถึงกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการเปิดเผยนโยบายเรื่องค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้รับอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้ในส่วนของรายงานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาประจำปี 2566

การส่งเสริมและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่

คณะกรรมการพิจารณาให้มีแผนการปรับปรุงเพื่อเสริมสร้างการทำงานของคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยนำผลจากการประเมินตนเองของคณะกรรมการครั้งล่าสุดมาเป็นแผนการพัฒนาคณะกรรมการให้ครอบคลุมด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้:

- ทิศทางธุรกิจ กลยุทธ์
- องค์ประกอบ โครงสร้าง และค่าตอบแทน ทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- การสรรหาและการคัดเลือกกรรมการและผู้บริหารระดับสูง
- การสนับสนุนและส่งเสริมการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการให้ครบถ้วนและมีประสิทธิภาพตามที่มีประกาศเพิ่มเติม
- โปรแกรมพัฒนาต่อเนื่องสำหรับกรรมการ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ยังพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรเพื่อตรวจสอบว่าได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพในระหว่างปี ดังปรากฏในรายงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

การควบคุมภายใน

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

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ กำหนดให้มีวาระการประชุมเรื่อง ‘การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ’ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งรวมถึงการรายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน และผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ซึ่งใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 มีความเห็นว่าการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเหมาะสมเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ระบบการควบคุมภายในดังกล่าว อยู่ภายใต้กรอบแนวทางการควบคุมภายในของ COSO ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ได้แก่ สภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง มาตรการควบคุม ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี โดยการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ รวมถึงนโยบายการจ้างเหมาและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้บริหารและพนักงานมีการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณ ซึ่งครอบคลุมถึงการกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ และการห้ามคอร์รัปชัน อันจะทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่างๆ โดยแยกจากฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน เพื่อให้มีความเป็นอิสระในการทำหน้าที่กำกับดูแล การพัฒนา และการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน รวมทั้งมีการกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนให้เกิดการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน รวมทั้งการกำหนดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง

นอกจากนั้น บริษัทฯ มีแนวปฏิบัติและวิธีการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการสรรหาบุคลากร รวมถึงระเบียบปฏิบัติในเรื่องของการพัฒนา และรักษาบุคลากร อีกทั้งมีกระบวนการแก้ไขปัญหากรณีเกิดการขาดแคลนบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถอย่างเพียงพอและเหมาะสมในการปฏิบัติงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ รวมทั้งมีการสื่อสารให้บุคลากร

ทุกคนเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตนเองในการควบคุมภายใน โดยมีให้มีการสร้างแรงกดดันที่มากขึ้นไปในการปฏิบัติหน้าที่ของแต่ละคน

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นกรอบการบริหารความเสี่ยงให้ยึดถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกันโดยมีองค์ประกอบสำคัญ ได้แก่ วัตถุประสงค์การบริหารความเสี่ยง วัฒนธรรมองค์กร กระบวนการและวิธีการบริหารความเสี่ยง และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมเพื่อให้ความรู้เรื่องความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยงแก่พนักงานผ่านระบบ e-learning และการจัดกิจกรรมแบ่งปันความรู้จากวิทยากรภายนอก รวมถึงมีการบรรยายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงเพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับพนักงานใหม่ในการปฏิบัติงานใหม่อีกด้วย อีกทั้ง ยังมีการกำหนดประเภทของความเสี่ยงสำคัญที่ควรมีการระบุ วิเคราะห์ ประเมิน จัดการ และติดตามความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง ด้านการปฏิบัติงาน ด้านการเงิน ด้านการทุจริตคอร์รัปชัน และด้านกลยุทธ์ เป็นต้น โดยหน่วยธุรกิจหรือฝ่ายงานหลักมีการจัดทำทะเบียนความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยเหตุการณ์ความเสี่ยง เจ้าของความเสี่ยง สาเหตุที่ทำให้เกิดความเสี่ยง มาตรการควบคุมที่กำหนดไว้ วิธีการจัดการความเสี่ยงเพิ่มเติม และระดับความเสี่ยง ทั้งก่อนและหลังจากการมีมาตรการควบคุม ซึ่งประเมินจากโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Likelihood) และผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมินระดับความเสี่ยงขององค์กร ทั้งนี้ ทะเบียนความเสี่ยงจะถูกทบทวนทุกไตรมาส และรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำเสนอข้อมูลความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบต่อไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงยังมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการบริหารความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน และทบทวนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้เพียงพอเหมาะสมด้วย

3. มาตรการควบคุม (Control Activities)

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร เพื่อให้องค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ ภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และเพื่อให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มาตรการควบคุมภายในดังกล่าว ได้กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบของนโยบายระเบียบปฏิบัติงาน คู่มือการปฏิบัติงานต่างๆ รวมถึงระเบียบการกำหนดดวงเงินอนุมัติ ตารางอำนาจอนุมัติ และบันทึกภายในสำหรับการกำหนดสิทธิในการอนุมัติรายการต่างๆ ทั้งนี้ เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม และมีการตรวจสอบซึ่งกันและกัน ซึ่งจะทำให้สามารถป้องกัน การทุจริตได้

นอกจากมาตรการควบคุมภายในแบบ Manual แล้ว บริษัทฯ ยังได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) เข้ามาใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงาน และส่งเสริมให้มีการควบคุมแบบ Automated ซึ่งจะช่วยให้การควบคุมที่รัดกุม

มากขึ้น เช่น ระบบ SAP ซึ่งช่วยสนับสนุนการบันทึกบัญชี การจัดซื้อจัดจ้าง และการติดตามการใช้จ่ายตามงบประมาณของบริษัทฯ เป็นต้น มาตรการควบคุมภายในยังรวมถึงการควบคุมสำหรับระบบ IT ซึ่งครอบคลุมถึงการควบคุมทั่วไป การควบคุมโครงสร้างพื้นฐานและการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบ IT และการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบ IT เพื่อให้ระบบ IT สามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาให้มีการนำนโยบายที่สำคัญของกลุ่มบริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นบริษัทแม่ในประเทศสิงคโปร์ มาปรับใช้ตามความเหมาะสม เช่น Enterprise-wide Risk Management Policy, Responsible Sourcing Policy, Group Privacy Policy และ Communications Policy เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อยกระดับมาตรการควบคุมภายในให้ได้ตามมาตรฐานสากล

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังกำหนดให้ฝ่ายควบคุมภายในทำหน้าที่ในการพัฒนานโยบาย ระเบียบปฏิบัติงาน และเอกสารที่ใช้ในการทำงานต่างๆ การประเมินความเสี่ยงของการควบคุมภายใน การจัดทำแผนดำเนินการ และการติดตามการแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน โดยการประสานกับหน่วยธุรกิจต่างๆ ที่เป็นเจ้าของกระบวนการ เพื่อให้มั่นใจว่าหน่วยธุรกิจมีการดำเนินการตามแผนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการรายงานความคืบหน้าและผลการดำเนินงานต่อผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตรวจสอบ อีกทั้งยังมีการกำหนดให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานทำหน้าที่กำกับดูแลหน่วยงานต่างๆ ให้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อีกด้วย

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้ครอบคลุมทุกกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยได้ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในระบบสารสนเทศ ซึ่งรวมถึงการจัดเก็บรักษาข้อมูลต่างๆ อย่างปลอดภัย ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ หรือข้อมูลที่เป็นเอกสารต่างๆ รวมถึงการสื่อสารข้อมูลต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลเกี่ยวกับผลการปฏิบัติงานและรายงานทางการเงิน เพื่อให้การตัดสินใจของผู้มีส่วนได้เสียอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน เป็นปัจจุบัน เชื่อถือได้ เข้าใจง่าย และทันเวลา เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการแข่งขัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ได้ใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยการจัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์เปรียบเทียบ พร้อมหลักการและเหตุผล และเอกสารประกอบข้อเท็จจริง โดยจัดส่งข้อมูลให้กรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทและเลขานุการของคณะกรรมการชุดย่อย มีหน้าที่ประสานงานเพื่อจัดเตรียมข้อมูล ติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ หนังสือนัดประชุม เอกสารประกอบการประชุม และรายงานการประชุม เป็นต้น

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังสนับสนุนให้มีการสื่อสารจากทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างเสมอภาค โปร่งใส และเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย โดยการประกาศนโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน และการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม โดยคาดหวังว่าบุคลากรภายในองค์กรและบุคคลภายนอกจะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรม และเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รายงานพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างปลอดภัย

5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีระบบการติดตามการดำเนินงานในระดับบริหาร และในระดับปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด ในกรณีมีประเด็นสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่องค์กร จะกำหนดให้ผู้รับผิดชอบนำเสนอรายงาน เพื่อทบทวนการปฏิบัติงานและการวิเคราะห์สาเหตุ ตลอดจนพิจารณากำหนดแนวทางแก้ไขปัญหภายในเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการจัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ ซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติกฎบัตรการตรวจสอบภายใน เพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ หน้าที่ความรับผิดชอบ สิทธิในหน้าที่ ความสัมพันธ์ในการรายงาน ประมวลจรรยาบรรณ และแนวทางการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งดำเนินการตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายในได้จัดทำแผนการตรวจสอบประจำปี โดยครอบคลุมกระบวนการทางธุรกิจของกลุ่มธุรกิจหลักของบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และกลุ่มงานบริการส่วนกลาง เช่น ฝ่ายบริหารงานทรัพยากรมนุษย์ ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น ในปีบัญชี 2566 บริษัทฯ มีโครงการตรวจสอบทั้งสิ้น 13 โครงการ อีกทั้งฝ่ายตรวจสอบภายในยังได้ติดตามความคืบหน้าในการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานของกลุ่มธุรกิจต่างๆ ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในตามระยะเวลาที่กำหนดด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส รวมทั้งได้สอบทานผลการประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน โดยใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นประจำปี ซึ่งไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความเหมาะสมเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งไม่พบการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

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

บริษัทฯ มอบหมายให้นายเทพศักดิ์ นพทวีเศษ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ - บัญชี ทำหน้าที่กำกับดูแลหน่วยงานต่างๆ ภายในบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามกฎหมายของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

รายการระหว่างกัน

1. รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

ในรอบปีบัญชี 2566 (วันที่ 1 ตุลาคม 2565 - 30 กันยายน 2566) รายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายการระหว่างกันที่สำคัญ

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เป็นรายการที่สำคัญระหว่างปี 2565-2566 ซึ่งฝ่ายตรวจสอบภายในได้สอบทานรายการดังกล่าว และเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลของราคา ซึ่งเป็นไปตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป และได้รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส โดยสามารถสรุปรายการที่สำคัญได้ดังนี้

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			รอบปีบัญชี 2566	รอบปีบัญชี 2565	
1. บริษัท นิคมอุตสาหกรรม เอเชีย จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ	1.1 ค่าติดตั้งป้ายโฆษณาและค่าบำรุงรักษา	2.50	4.30	บริษัทฯ มีการใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ทางการตลาดโดยติดตั้งป้ายโฆษณาหน้านิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และชำระค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาสำหรับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง โดยค่าบริการ ค่าซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษาเป็นอัตราที่เทียบเท่ากับผู้ที่ให้บริการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน
		1.2 ค่าไฟฟ้าสาธารณูปโภคและบริการอื่นๆ	3.69	-	
2. บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	2.1 รายได้ค่าเช่าและบริการค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	81.69	78.70	บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า และบริการของคลังสินค้าที่ได้รับจากบริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด โดยอัตราค่าเช่าและบริการของคลังสินค้าเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่น
3. บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ	3.1 รายได้ค่าเช่าและบริการค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	3.17	3.17	บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่า ค่างานซ่อมแซม และค่าภาษีโรงเรือนของคลังสินค้าที่ได้รับจาก บจก. เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ โดยอัตราค่าเช่าและบริการของคลังสินค้าเทียบเท่ากับผู้เช่ารายอื่น
4. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	4.1 กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	709.70	715.85	บริษัทฯ ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งมีการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ให้แก่กองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ฯ ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาดและเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง มีความเหมาะสมบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันโดยทั่วไป
		4.2 รายได้ค่าบริหารจัดการ	394.70	384.89	
		4.3 รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้ค่าเช่าที่ดินและรายได้ค่าบริการส่วนกลาง	114.70	90.66	
		4.4 รายได้ค่าบริการ	5.49	17.53	
		4.5 รายได้ค่านายหน้า	68.73	40.29	

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			รอบบัญชี 2566	รอบบัญชี 2565	
5. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บิโอฟีแซด จำกัด	บริษัทร่วมค้า	5.1 รายได้ ค่าบริหารจัดการ	7.10	6.82	บริษัทฯ ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของโครงการของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บิโอฟีแซด จำกัด ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ
		5.2 รายได้อื่น	5.73	6.53	บริษัทฯ ค่าประกันเงินกู้ยืมของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บิโอฟีแซด จำกัด และเก็บค่าบริการ ซึ่งธุรกรรมทางการเงิน ดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ
6. บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	6.1 ค่าเช่าและ บริการสถานที่	50.83	53.36	บริษัทฯ มีการเช่าพื้นที่สำนักงานและใช้บริการ จากบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัทย่อยมีการให้เช่าพื้นที่อาคารแก่บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด โดยมีการพิจารณา ข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับ อาคารสำนักงานของบริษัทฯ
		6.2 รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	49.84	-	
7. บริษัท นอร์ท สาร โฮเทล จำกัด	บริษัทร่วม	7.1 รายได้ดอกเบี้ยรับ	10.69	9.92	ดอกเบี้ยรับจากเงินที่บริษัทฯ ให้กู้ยืมแก่ บจก. นอร์ท สาร โฮเทล ตามสัดส่วน การถือหุ้นของบริษัท (20%) เป็นไปตาม สัญญาเงินกู้ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตาม อัตราตลาด และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ
8. ทริสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ โกลด์เอนเวเนเจอร์	บริษัทร่วม	8.1 ดอกเบี้ยรับ	19.63	19.24	ในระหว่างปี 2559 ทริสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเนเจอร์ “โกลด์เอนเวเนเจอร์” ได้เข้าช่วงที่ดิน อาคาร และงานระบบ จาก บจก. นอร์ท สาร เรียลตี้ (บริษัทย่อย) เป็นเวลา 25 ปีสิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 รวมถึงการซื้อ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ของโครงการ สาทร สแควร์ รวมทั้งได้จ้าง บจก. นอร์ท สาร เรียลตี้ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการบริหารจัดการหาผลประโยชน์ จัดเก็บรายได้ บำรุงรักษาซ่อมแซม อสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยมีอัตรา ค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมผันแปรไม่เกิน 8% ต่อปี ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด และ ค่าใช้จ่ายบางส่วนที่สามารถเรียกเก็บได้ตามจริง ตามที่กำหนดในสัญญา โดยรายการดังกล่าว ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่วิสามัญ ผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2557
		8.2 รายได้ ค่าธรรมเนียม บริหาร อสังหาริมทรัพย์	111.09	128.11	

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			รอบปีบัญชี 2566	รอบปีบัญชี 2565	
9. บริษัท สยามโฮลดิ้ง จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บจก.สารทรัพย์สิน (บริษัทย่อย) ในสัดส่วน 40%	9.1 ดอกเบี้ยจ่าย	14.80	14.80	ดอกเบี้ยจ่ายของ บจก. สารทรัพย์สิน (บริษัทย่อย) จากการกู้ยืมเงินจาก บจก. สยามโฮลดิ้ง อัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราที่ตกลงร่วมกันกับบริษัทฯ ให้เป็นอัตราเดียวกันที่จะคิดกับบริษัทย่อยที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 6.5 ตั้งแต่ปี 2557 ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจาก บจก.สยามโฮลดิ้ง เป็นไปตามเงื่อนไขของ สัญญาร่วมลงทุนระหว่างบริษัทฯ กับ บจก.สยามโฮลดิ้ง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร่วม
10. บริษัท แอสคอต อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับ บจก. สยามโฮลดิ้ง ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	10.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	20.74	18.65	บจก. แอสคอตฯ เป็นผู้บริหารจัดการ โครงการแอสคอต ซึ่งเป็นโครงการ อาคารพักอาศัยเพื่อให้เช่าระยะยาวในรูปแบบ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์และโรงแรมซึ่งมีการ เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ค่าธรรมเนียม การจัดการ ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจากบจก. สารทรัพย์สิน(บริษัทย่อย)
11. บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	11.1 รายได้ ค่าบริหารจัดการ	40.01	44.71	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี เป็นผู้รับสิทธิเข้าทำ สัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่ บริเวณตลาดสามย่านเดิม กับ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นการประหยัด ในการว่าจ้างบุคลากรใหม่ และใช้ประโยชน์จาก ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของ บุคลากรของบริษัทฯ รวมไปถึงระบบงาน และการจัดการองค์กร บจก. เกษมทรัพย์ภักดี จึงว่าจ้างบริษัทฯ เพื่อให้บริการทุกด้าน ทั้งด้านการบริหารโครงการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ การบริหารการตลาด และการบริหารจัดการทั่วไป
		11.2 ค่าเช่าและ บริการจ่าย	25.20	23.14	บริษัทฯ และ บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ (บริษัทย่อย) ได้เช่าพื้นที่สำนักงานชั้น 20 และ 21 ของอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์โดยมีการ ทำสัญญาเช่าและบริการตามเงื่อนไขปกติ เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปตามอัตราตลาด
		11.3 ค่าบริหารจัดการ	8.55	-	บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำการว่าจ้าง บจก. เกษมทรัพย์ภักดี เป็นผู้บริหารโครงการตาม เงื่อนไขปกติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปตาม อัตราตลาด

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
			รอบปีบัญชี 2566	รอบปีบัญชี 2565	
12. บริษัท ภักดี ริเทิล จำกัด	บริษัทร่วมค้า	12.1 รายได้ค่า บริหารจัดการ	7.86	12.40	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี เป็นผู้รับสิทธิ เข้าทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการ พัฒนาพื้นที่บริเวณตลาดสามย่านเดิม กับ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นการประหยัด ในการว่าจ้างบุคลากรใหม่ และใช้ประโยชน์จาก ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของ บุคลากรของบริษัทฯ รวมไปถึงระบบงานและ การจัดการองค์กร บริษัท ภักดี ริเทิล จำกัด จึงว่าจ้างบริษัทฯ เพื่อให้บริการทุกด้าน ทั้งด้านการบริหารโครงการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ การบริหารการตลาด และการบริหารจัดการทั่วไป
13. บริษัท ภักดี ออสพิทาลิตี้ จำกัด	บริษัทร่วมค้า	13.1 รายได้ ค่าบริหารจัดการ	10.76	12.02	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี เป็นผู้รับสิทธิ เข้าทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการ พัฒนาพื้นที่บริเวณตลาดสามย่านเดิม กับ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นการประหยัด ในการว่าจ้างบุคลากรใหม่ และใช้ประโยชน์จาก ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของ บุคลากรของบริษัทฯ รวมไปถึงระบบงานและ การจัดการองค์กร บริษัท ภักดี ออสพิทาลิตี้ จำกัด จึงว่าจ้างบริษัทฯ เพื่อให้บริการทุกด้าน ทั้งด้านการบริหารโครงการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ การบริหารการตลาด และการบริหารจัดการทั่วไป
14. บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการ ดำรงตำแหน่ง กรรมการของบริษัทฯ	14.1 รายได้ ค่าบริหารจัดการ	6.00	48.00	บจก. เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ ว่าจ้างบริษัทฯ เพื่อให้บริการ ด้านการบริหารโครงการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ และให้บริการ อาคารสำนักงานของกลุ่มบริษัท

1.2 รายการที่มีเงื่อนไขการกำกับทั่วไปที่กำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี 2565-2566 บริษัทฯ มีการทำรายการค้าที่มีเงื่อนไขปกติทั่วไปกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
			รอบปีบัญชี 2566	รอบปีบัญชี 2565
1. บริษัท เฟรเซอร์ส โฮสพิทอลลิตี้ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าบริหารโครงการ	8.92	2.19
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าบริการวิชาชีพ	6.72	6.72
		ค่าใช้จ่ายอื่น	2.15	2.70
		กำไรจากการขายเงินลงทุน	60.83	-
3. Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าใช้จ่ายบริหารองค์กร	39.69	31.69
4. บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้จากการให้เช่าคลังสินค้าและบริการห้องประชุม	8.30	8.30
		รายได้ค่าบริการจัดการ	8.95	1.07
5. บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	บริษัทร่วม	รายได้ค่าบริการจัดการ	32.64	13.57
6. บริษัท ที.ซี.ซี.เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการเช่าอุปกรณ์และค่าบริการด้านระบบสารสนเทศและเทคโนโลยี	59.91	56.88
		ค่าใช้จ่ายอื่น	-	2.65
		รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8.40	-
7. บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการด้านงานประกันชีวิต	13.34	3.31
		รายได้ค่าบริการจัดการ	13.17	-
8. บริษัท โฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	4.63	3.50
9. บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2.68	2.43
10. Marriott International	ผู้ให้บริการด้านผู้บริหารที่สำคัญกับกลุ่มบริษัท	ค่าบริหารโครงการ	24.04	10.11
11. บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้ค่าบริการจัดการ	3.69	11.69
		รายได้ค่านายหน้า	-	0.99
		รายได้อื่น	2.00	1.77
12. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริหารโครงการ	3.02	2.26

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
			รอบปีบัญชี 2566	รอบปีบัญชี 2565
13. บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าภาษีที่ดิน	5.92	4.13
		รายได้อื่น	-	1.07
14. Dhospaak Co., Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าบริการ	2.53	1.44
15. Indara Insurance Public Company Limited	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าประกันภัยทรัพย์สิน ของบริษัทฯ	22.34	6.92
16. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์เปอร์เรท เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการจัดการ	28.82	-
17. FCL Asset management Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการจัดการ	4.96	-
18. บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับ กลุ่มบริษัท	รายได้ค่าเช่าและบริการ	7.50	-
19. บริษัท บิสโตร เอเชีย จำกัด	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/ หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	รายได้ค่าเช่าและบริการ	6.48	0.62
20. บริษัท ซี.เอ.ไอ. (วิสาหกิจเพื่อสังคม) จำกัด	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/ หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าสนับสนุนโครงการ	9.70	0.31
21. บริษัท สपोर्टส เอ็นจิเนียริง แอนด์ รีครีเอชั่น เอเชีย จำกัด	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับ กลุ่มบริษัท	รายได้ค่าบริการจัดการ	2.15	-
22. บริษัท เดอะ คิวเอสอาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/ หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	รายได้ค่าเช่าและบริการ	3.85	0.55
23. บริษัท เบอร์ลี ยูเคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าของใช้ทั่วไป	2.48	1.38
24. บริษัท นำยูค จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและบริการ	2.49	1.54
25. บริษัท วัฒนศิริคอมมูนิตี้ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าโฆษณา	3.31	-
26. บริษัท สโตนเฮ้นจ์ อินเตอร์ จำกัด	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	ต้นทุนงานก่อสร้าง	16.35	0.67
27. บริษัท เอฟแอนด์เอ็น แดรี่ส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและบริการ	26.08	-



2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำการค้าระหว่างกัน

ในการทำธุรกรรมใดๆ ของบริษัทฯ หน่วยงานที่รับผิดชอบในการทำธุรกรรมนั้นๆ จะต้องตรวจสอบว่าคู่สัญญาเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือไม่ โดยระบบสารสนเทศของบริษัทฯ จะมีข้อความแจ้งเตือน (Warning Message) ว่าเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และผู้ทำธุรกรรมนั้นจะต้องปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ซึ่งในปีที่ผ่านมา นโยบายดังกล่าวได้มีการทบทวนแก้ไขโดยฝ่ายจัดการ และผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 โดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์¹ และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.² ซึ่งผู้ทำธุรกรรมต้องนำเสนอรายละเอียดรายการ ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงราคาและเงื่อนไขซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าของธุรกรรมดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากผู้มีอำนาจก่อนทำการรายการ หากเป็นรายการที่อยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น จะต้องให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นต่อไป โดยหากผู้บริหารหรือกรรมการมีส่วนได้เสียกับรายการใด จะไม่มีส่วนในการเข้าประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมสำหรับรายการนั้น ถ้าหากเป็นรายการที่การอนุมัติต้องใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการนับคะแนนเสียงอนุมัติจะไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

หมายเหตุ: ¹ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546, ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

² พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (มาตรา 89/12), ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และหนังสือเวียน ที่ กลต.จ.ว) 38/2551 เรื่องคำแนะนำในการปฏิบัติตามมาตรา 89/12 (1) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551, ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

3. นโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทฯ จะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตว่าจะยังเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และให้เป็นไปในราคาที่ยุติธรรม

รายงานและงบการเงินรวม



รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงิน เพื่อแสดงฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2566 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

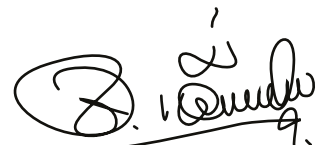
คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการบริษัทจดทะเบียนในการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report 2566 ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและสมเหตุสมผล และประมาณการที่ดีที่สุด รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและโปร่งใสในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตลอดจนป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ รวมทั้งได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เข้ามาทำหน้าที่สอบทานนโยบายบัญชี คุณภาพของรายงานทางการเงิน และความเพียงพอของระบบ

ควบคุมภายในและกระบวนการตรวจสอบภายในให้มีความถูกต้อง เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้แล้ว

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

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมมีความเพียงพอ เหมาะสม และน่าพึงพอใจ รวมทั้งสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดครบถ้วนถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง



(นายชายน้อย เทื่อนโกสุม)

ประธานกรรมการ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัท ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขาย ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า</p> <p>กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ซึ่งขึ้นอยู่กับ การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างจนเสร็จสิ้น และราคาที่คาดว่าจะขายได้</p> <p>ต้นทุนค่าก่อสร้างขึ้นอยู่กับหลายตัวแปร ที่เกี่ยวข้องกับราคาของวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมา ค่าแรงงาน และระยะเวลาในการก่อสร้าง</p> <p>การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และการประมาณการราคาที่คาดว่าจะขายได้ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจโดยผู้บริหารในระดับสูง และขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่มีนัยสำคัญ</p> <p>เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมีข้อยกเว้นเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทโดยการตรวจการอนุมัติการกำหนด และการสอบทานราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการสอบทานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุนขาย • การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาที่คาดว่าจะขายได้ของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาที่ขายได้จริง • การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการของงบประมาณในอนาคตของต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ โดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน • การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 และ 10	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้า ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า</p> <p>เนื่องด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งมีผลต่ออัตราการใช้และค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมในแต่ละแห่ง จึงอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีหากไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดการลดลงของการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>การประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารรวมถึงมีการใช้ผลงานผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท</p> <p>ความไม่แน่นอนในการประมาณการเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากการประมาณราคาเช่า และอัตราการใช้ในอนาคตขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพการตลาดในอนาคต ซึ่งการประมาณการดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติที่เกี่ยวข้องข้าพเจ้าจึงพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน การพิจารณาการด้อยค่า และวิธีประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงประเมินความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ คุณสมบัติ และประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญภายนอก • ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า และ • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีความขัดแย้งดังกล่าวที่ต้องรายงาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อสถานการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(เอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4195

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

9 พฤศจิกายน 2566

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

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
		2566	2565	2566	2565
		(พันบาท)			
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,071,932	1,074,721	70,368	45,081
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ		8,977	8,950	-	-
ลูกหนี้การค้า	4, 6	691,371	513,824	190,948	214,542
ลูกหนี้อื่น	4	577,580	792,391	31,309	19,626
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	10,114,202	8,095,933
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	75,201	59,065	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	7	33,813,109	33,658,434	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย		-	85,228	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		575,993	325,690	791	7,069
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		36,814,163	36,518,303	10,407,618	8,382,251
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	42,822,352	44,258,841
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	8	10,900,400	11,352,348	6,725,504	6,725,504
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	2,232,815	3,331,872	261,885	261,885
เงินลงทุนอื่น	27	182,845	196,134	88	257
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	4	920,101	994,086	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	81,915	81,915	8,590,000	5,590,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	40,029,294	41,114,716	4,473,622	4,892,081
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	3,740,958	4,421,006	86,466	126,189
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		99,160	109,486	32,183	31,938
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	24	590,811	524,051	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	27	47,637	63,546	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	230,490	259,873	66,991	106,666
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		59,056,426	62,449,033	63,059,091	61,993,361
รวมสินทรัพย์		95,870,589	98,967,336	73,466,709	70,375,612

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
		(พันบาท)			
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13, 27	3,891,890	3,810,000	3,130,000	3,295,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 13, 27	-	-	53,557	416,894
เจ้าหนี้การค้า	4	3,699,073	4,220,302	34,889	35,399
เจ้าหนี้อื่น	4	1,162,194	1,098,077	424,388	329,777
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13, 27	2,977,149	1,811,891	400,000	200,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13, 14, 27	6,168,538	11,999,357	6,168,538	6,999,651
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4, 13, 27	344,626	224,167	29,191	31,329
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	4, 15	52,779	53,034	8,180	8,180
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		167,038	256,214	34,566	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4	553,070	514,865	19,582	26,719
รวมหนี้สินหมุนเวียน		19,016,357	23,987,907	10,302,891	11,342,949
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13, 27	6,940,075	9,148,719	200,000	600,000
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 13, 27	599,570	584,771	-	-
หุ้นกู้	13, 14, 27	26,225,467	22,484,084	24,725,987	20,984,953
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4, 13, 27	3,202,426	3,397,990	142,064	170,791
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	4, 15	976,949	1,029,094	159,298	167,478
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	742,878	849,849	83,110	91,272
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	16	341,156	296,630	81,841	68,654
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4, 17	743,439	701,018	105,280	102,193
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		39,771,960	38,492,155	25,497,580	22,185,341
รวมหนี้สิน		58,788,317	62,480,062	35,800,471	33,528,290

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
			(พันบาท)		
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 3,710,844 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		3,710,844	3,710,844	3,710,844	3,710,844
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 2,319,277 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)		2,319,277	2,319,277	2,319,277	2,319,277
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	18	25,818,624	25,818,624	25,818,624	25,818,624
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	19	1,698,363	1,617,070	371,084	371,084
ยังไม่ได้จัดสรร		10,055,471	9,283,491	9,157,253	8,338,337
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(845,818)	(635,939)	-	-
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(2,274,288)	(2,274,288)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		36,771,629	36,128,235	37,666,238	36,847,322
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		310,643	359,039	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		37,082,272	36,487,274	37,666,238	36,847,322
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		95,870,589	98,967,336	73,466,709	70,375,612

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2566	2565	2566	2565	
	(พันบาท)				
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		11,003,711	11,420,442	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		2,799,007	2,391,918	372,540	402,907
รายได้จากธุรกิจโรงแรม		566,902	329,162	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	4	714,653	711,744	553,325	552,474
รายได้จากการลงทุน	21	80,998	60,097	2,153,139	2,619,164
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	4	-	381,080	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4	482,291	-	60,826	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4	1,028,776	869,117	539,899	568,955
รายได้อื่น	4	133,137	183,056	4,819	48,137
รวมรายได้		16,809,475	16,346,616	3,684,548	4,191,637
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7	7,903,937	7,749,819	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		1,249,277	943,352	129,584	130,785
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม		318,187	263,958	-	-
ต้นทุนค่าการจัดการ		515,206	401,978	502,136	502,176
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		1,072,471	1,039,694	4,909	13,070
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		2,575,569	2,066,294	172,849	231,323
รวมค่าใช้จ่าย		13,634,647	12,465,095	809,478	877,354
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		3,174,828	3,881,521	2,875,070	3,314,283
ต้นทุนทางการเงิน		(1,163,341)	(964,135)	(999,918)	(937,957)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในบริษัทร่วม	8	286,200	(27,674)	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน		-	111,400	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		2,297,687	3,001,112	1,875,152	2,376,326
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24	(437,113)	(536,612)	(58,948)	(10,107)
กำไรสำหรับปี		1,860,574	2,464,500	1,816,204	2,366,219
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่		1,851,557	2,464,465	1,816,204	2,366,219
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		9,017	35	-	-
กำไรสำหรับปี		1,860,574	2,464,500	1,816,204	2,366,219
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)					
กำไรต่อหุ้น	25	0.80	1.06	0.78	1.02

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
	(พันบาท)			
กำไรสำหรับปี	1,860,574	2,464,500	1,816,204	2,366,219
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด - สุทธิจากภาษีเงินได้	24	5,181	1,772	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	24	(230,583)	283,627	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(225,402)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	24	(14,297)	(299,772)	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	16, 24	(1,308)	33,769	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(15,605)	(266,003)	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้	24	(241,007)	19,396	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,619,567	2,483,896	1,816,204
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		1,640,157	2,483,056	1,816,204
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(20,590)	840	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,619,567	2,483,896	1,816,204

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 របស់ក្រុមហ៊ុន បង្ហាញពីការប្តូរផ្លូវការរបស់ក្រុមហ៊ុន

[illegible]

หมายความว่าประกอบเป็นการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

[illegible]

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ ถ้าโรสละสม				
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (พันบาท)	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	2,319,277	25,818,624	371,084	6,752,060	35,261,045
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	-	-	-	(788,554)	(788,554)
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	(788,554)	(788,554)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
ถ้าไร	-	-	-	2,366,219	2,366,219
ถ้าโรเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	8,612	8,612
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	2,374,831	2,374,831
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	2,319,277	25,818,624	371,084	8,338,337	36,847,322

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	1,860,574	2,464,500	1,816,204	2,366,219
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	437,113	536,612	58,948	10,107
ต้นทุนทางการเงิน	1,163,341	964,135	999,918	937,957
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,249,395	1,052,860	145,712	158,389
กลับรายการผลขาดทุนจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(3,176)	(21,241)	-	-
ผลขาดทุนจากการซื้อขายสินทรัพย์	587,173	86,849	268	60,227
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	10,983	883	9,868	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	61,989	50,663	13,672	12,637
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,028,776)	(869,117)	(539,899)	(568,955)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(64,178)	(69,293)	(8,180)	(8,180)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	48,236	97,044	6,034	(6,034)
กลับรายการประมาณการหนี้สินคดีความ	(6,058)	-	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจาก				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วม	(286,200)	27,674	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	15,909	(43,874)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(32,740)	(7,581)	165	(1,178)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	8,775	78,908	7,194	40,212
กำไรจากการได้ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(381,080)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(482,291)	-	(60,826)	-
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	(111,400)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(80,998)	(60,097)	(497,043)	(406,859)
เงินปันผลรับ	-	-	(1,656,096)	(2,212,305)
	3,459,071	3,796,445	295,939	382,237
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	(177,391)	(144,244)	23,671	(39,792)
ลูกหนี้อื่น	211,041	(252,117)	(11,859)	(3,878)
ลูกหนี้ค้ำสัญญาเช่าเงินทุน	110,036	88,036	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	318,895	371,403	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	85,228	199,891	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(243,825)	35,616	244	(556)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	674	101,049	3,555	(681)
เจ้าหนี้การค้า	(476,589)	620,778	-	-
เจ้าหนี้อื่น	82,581	218,129	81,860	51,027
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	40,363	(98,281)	(7,137)	(2,417)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	51,037	40,408	3,087	(32,531)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(18,612)	(10,217)	(486)	(3,923)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายคดีความ	(2,558)	-	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	11,778	11,387	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	3,451,729	4,978,283	388,874	349,486
จ่ายภาษีเงินได้	(724,842)	(473,931)	(33,876)	(37,305)
รับคืนภาษีเงินได้	30,038	-	27,585	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	2,756,925	4,504,352	382,583	312,181
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2566	2565	2566	2565
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
รับดอกเบี้ย	25,281	44,118	486,514	405,305
สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(27)	(17)	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	240	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	576,827	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(302,060)	(360,377)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	(156,685)	(1,601,019)
เงินสดรับจากการลดทุนในบริษัทย่อย	-	-	1,194,880	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	459,585	-	459,120	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	-	(1,709,612)	-	-
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อลงทุนเพิ่มในเงินลงทุนอื่น	(1,190)	(13)	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	-	164,324	-	-
เงินสดรับ (จ่ายชำระคืน) จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(5,007,741)	960,219
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(570,000)
รับเงินปันผล	760,755	708,178	1,656,096	2,212,305
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,315,020)	(5,022,205)	(54,993)	(163,439)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,293,531	1,911,396	897,178	1,010,379
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	1,920,855	(3,687,141)	(525,631)	2,253,750
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	(8,377)	-	-	-
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,597,817)	(1,546,777)	(1,008,966)	(985,320)
เงินสดรับ (จ่ายชำระคืน) จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,481,890	1,819,189	(165,000)	1,795,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(361,616)	(134,123)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	11,395,598	17,244,495	-	800,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(12,411,008)	(10,336,298)	(200,000)	-
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(459,844)	(786,712)	(28,795)	(32,732)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	9,930,000	7,000,000	9,930,000	7,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(12,000,000)	(13,300,000)	(7,000,000)	(10,300,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,016,192)	(804,636)	(997,288)	(788,554)
เงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(4,685,750)	(710,739)	168,335	(2,645,729)
ผลกระทบของผลกำไรจากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสด	5,181	1,772	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(2,789)	108,244	25,287	(79,798)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,074,721	966,477	45,081	124,879
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1,071,932	1,074,721	70,368	45,081
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	569,574	614,213	34,889	35,399
สินทรัพย์ภายใต้หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	223,547	196,478	(2,070)	63,968
เข้าหนี้จากการซื้อหุ้นสามัญ	-	65,452	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

1 ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดระหว่างปีได้แก่ Frasers Property Limited และ TCC Assets Limited ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์และหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน แห่งสหราชอาณาจักร ตามลำดับ

บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสมناسبة และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม โดยรายละเอียดของบริษัทร่วมและการร่วมค้า และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 8 และ 9

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นประกอบด้วยปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งสามารถทำให้เกิดผลผลิตได้ โดยวันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายโดยจะถือว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาเป็นการซื้อสินทรัพย์แทนที่จะเป็นการซื้อธุรกิจ หากมูลค่ายุติธรรมเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ได้รับมานั้นกระจุกตัวที่สินทรัพย์ใดสินทรัพย์หนึ่งหรือกระจุกตัวที่กลุ่มของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ค่าความนิยมถ่วงมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ถ้าไถ่จากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

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

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกี่ยวข้อง มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกรับรู้เสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้นรายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นปีของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกฎบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกิน/ส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค่าเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการทำงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค่าตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค่าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค่า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค่าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 9

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ค) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น ยกเว้นผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าของรายการดังต่อไปนี้จะรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เว้นแต่การด้อยค่าผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่รับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่ไปเข้ากำไรหรือขาดทุน) และ
- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด เฉพาะส่วนที่มีประสิทธิผล

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกบันทึกส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ ถ้าไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ง) เครื่องมือทางการเงิน

(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

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

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่าย ถ้าไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ถ้าไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย ถ้าไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ถ้าไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

(ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลับ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิ ก็ต่อเมื่อกกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ง.3) อนุพันธ์

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

(ง.4) การป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณาความมีประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงและทำให้ความไม่แน่นอนในกระแสเงินสดของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงหมดไป กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารป้องกันความเสี่ยงในเรื่องของความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวการกำหนดการป้องกันความเสี่ยงจะได้รับการปรับปรุงเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องต่อไปนี้

- การกำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงทางเลือกสำหรับความเสี่ยงที่ป้องกัน
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง รวมถึงคำอธิบายเกี่ยวกับการกำหนดส่วนของกระแสเงินสดหรือมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน หรือ
- การปรับปรุงคำอธิบายเกี่ยวกับเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงให้เป็นปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการภายในสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงเกิดขึ้นกับความเสี่ยงที่มีการป้องกัน รายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง หรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง การปรับปรุงเหล่านี้ในเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงหรือเป็นการกำหนดความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงใหม่

หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นนอกเหนือจากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เริ่มแรกกลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวส่งผลให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยงหรือไม่ หากการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้ทำให้เกิดการยุติความสัมพันธ์ในการบัญชีป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัทจะปรับปรุงเอกสารการป้องกันความเสี่ยงอย่างเป็นทางการตามที่การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกำหนดตามที่กล่าวไว้ในย่อหน้าข้างต้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เมื่ออัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงซึ่งเคยถูกพิจารณา มีการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยมีวัตถุประสงค์ในการพิจารณาว่ากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงคาดว่าจะเกิดขึ้นหรือไม่ กลุ่มบริษัทถือเสมือนว่าสำรองการป้องกันความเสี่ยงที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่นซึ่งใช้ในการพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ารับรู้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดในส่วนของผู้ขาย

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลังเช่นสินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงถูกขาย หมดอายุ ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดจะยังคงอยู่ในส่วนของเจ้าของจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนทันที

การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงสำหรับอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นสำรองจากการแปลงค่างบการเงินในส่วนของเจ้าของ ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศ

(ง.5) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้สัญญาเช่าและวงเงินให้สินเชื่อที่อนุมติซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณ โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของ จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อเป็นสินทรัพย์ทางการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 180 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

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

(ง.6) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

(ง.7) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ฉ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ช) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนแสดงด้วยมูลค่าแรกเริ่มตามสัญญาเช่า หักด้วยดอกเบี้ยรับรอการรับรู้ และค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

(ซ) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขายอสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางของโครงการที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมถึงที่ดินที่กลุ่มบริษัท ถือครองไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินการธุรกิจปกติด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ณ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินกลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้ที่ดิน	24 - 64 ปี ตามสิทธิของสัญญาเช่า
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	16 - 30 ปี
โรงงาน คลังสินค้าและส่วนปรับปรุงอาคาร	3 - 35 ปี
สินทรัพย์ส่วนกลาง	5 - 30 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	5 - 60 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	5 - 10 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 30 ปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ญ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการ ก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนกู้ยืม ต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหา สินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดย ปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากัน ต้องบันทึกแต่ละ ส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รับรู้ใน กำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้ อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อม บำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของ สินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้ที่ดิน	64 ปี ตามสิทธิของสัญญาเช่า
สนามกอล์ฟ	10 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	4 - 60 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 20 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้	2 - 6 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	4 - 8 ปี

เครื่องใช้ในการดำเนินการกิจการ โรงแรม ได้แก่ ลิฟต์ เครื่องเคลือบ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในการดำเนินการกิจการ โรงแรม ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า การซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

(ก) **สินทรัพย์ไม่มีตัวตน**

ค่าความนิยมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม โดยค่าความนิยมของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า รายการภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	2 - 10 ปี
-----------------------	-----------

(ข) **สัญญาเช่า**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสิทธิประโยชน์ที่ผู้เช่าจะได้รับจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

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

(ฐ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมนจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ยกเว้นขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการ ขาดทุนจากการด้อยค่า จะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ก) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ค) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกลุ่มบริษัท

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปีปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างหากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ณ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สิน ส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ค) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ค) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เมื่ออำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียวด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับสุทธิจากส่วนลด

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในรายการเจ้าหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ หากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้จากธุรกิจการให้บริการอาคารพักอาศัย

รายได้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกเป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ซึ่งแสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้า

รายได้สิทธิการเช่ารถการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น บันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักในห้อง มีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

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

(ก) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่จะเกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

(ท) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอต่อการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ง) กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(น) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(บ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทใหญ่ บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8 และ 9 บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัท ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทย่อยละ 43.53 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทย่อยละ 38.30 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท สยามโฮลดิ้ง จำกัด	สิงคโปร์	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท สาทรทรีพีสัน จำกัด)
PT SLP Internusa Karawang	อินโดนีเซีย	ถือหุ้นโดยบริษัทย่อยทางอ้อม
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อากเนย์แคปปิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท ไทยดรีมส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ช้างอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีการรวมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท ลีฟ โซลูชั่น เอเชีย จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท นอร์ธปาร์ก กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท เอฟแอนด์เอ็น แครีส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท แปซิฟิก เลเซอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท บางกอก กลั๊บ จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท นำยุค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท วัฒนศิริคอมมูนิกชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีการรวมกัน
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท ฟู๊ด ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท ป้อมคลัง จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท คิว เอส อาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท อะเซดออล จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ สอส์พิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีการรวมกัน
Fraser Hospitality Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีการรวมกัน
Fraser Hospitality Loyalty Service Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีการรวมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ควอลิตี้ กอล์ฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับบริษัทย่อย
บริษัท แมริอท อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับบริษัทย่อย
บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่มบริษัท ย่อย
บริษัท บิสโตร เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท ซี.เอ.ไอ. (วิสาหกิจเพื่อสังคม) จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท สपोर्ट แอนด์ รีครีเอชัน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับบริษัทย่อย
FCL Asset Management Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่และมีกรรมการ ร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์เปอเรท เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
Frasers Property Development Services (VN) Co., Ltd.	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
G Homes JSC	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Me Linh Point Limited	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการ ของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับ บริหารหรือไม่)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
บริษัทใหญ่				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	7	7	7	7
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482	-	61	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	2	3	2	3
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	507	503
รายได้อื่น	-	-	-	1
เงินปันผลรับ	-	-	1,538	2,103
ดอกเบี้ยรับ	-	-	495	405
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	1	3
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	9	11
บริษัทร่วม				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	120	108	8	8
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน *	710	716	478	454
กำไรจากการได้ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุน ในบริษัทร่วม	-	381	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ	540	527	2	2
รายได้ค่านายหน้า	69	40	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	118	109
ดอกเบี้ยรับ	30	29	-	-
รายได้อื่น	-	1	-	-

*ดูสัญญาที่ทำกับ FTREIT

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(ล้านบาท)	
การร่วมค้า				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	49	9	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	74	90	33	41
รายได้อื่น	8	8	2	2
ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	74	77	33	45
ดอกเบี้ยจ่าย	4	4	2	2
ค่าใช้จ่ายอื่น	6	1	1	-
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	171	137	52	51
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	1	-	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	25	48	5	-
รายได้อื่น	6	4	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	69	75	21	32
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	92	42	5	2
ดอกเบี้ยจ่าย	15	15	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	96	61	23	8
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	129	157	53	66
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	16	15	6	6
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	<u>145</u>	<u>172</u>	<u>59</u>	<u>72</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทใหญ่	2	2	2	2
บริษัทย่อย	-	-	142	163
การร่วมค้า	16	21	12	12
บริษัทร่วม	157	143	4	4
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	13	10	1	-
รวม	188	176	161	181
ลูกหนี้อื่นตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ที่ยังไม่เรียกชำระ				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	25	12	10	6
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	8	-
การร่วมค้า	9	4	2	2
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	20	12	3	2
รวม	29	16	13	4
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน				
บริษัทร่วม				
ส่วนที่หมุนเวียน	49	35	-	-
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	597	645	-	-
รวม	646	680	-	-
เงินให้กู้ยืม				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	10,070	8,063
- การร่วมค้า	5	5	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
เงินให้กู้ยืม (ต่อ)				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
- บริษัทย่อย	-	-	8,590	5,590
- บริษัทร่วม	82	82	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	-	-	44	33
- บริษัทร่วม	8	4	-	-
	<u>95</u>	<u>91</u>	<u>18,704</u>	<u>13,686</u>
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(13)	(9)	-	-
สุทธิ	<u>82</u>	<u>82</u>	<u>18,704</u>	<u>13,686</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	10,114	8,096
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	82	82	8,590	5,590
รวม	<u>82</u>	<u>82</u>	<u>18,704</u>	<u>13,686</u>
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
จากเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่	1	1	1	1
การร่วมค้า	25	28	12	15
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	13	7	3	3
รวม	39	36	16	19
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	1	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	8	4	-	-
รวม	8	4	1	1
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	2	3
บริษัทร่วม	2	2	1	-
การร่วมค้า	3	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	85	44	34	22
รวม	90	46	37	25
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
บริษัทร่วม	47	48	3	9
เงินกู้ยืม				
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	54	415
เงินกู้ยืมระยะยาว				
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	273	273	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
เงินกู้ยืม (ต่อ)				
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บริษัทย่อย	-	-	-	2
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	327	312	-	-
รวม	600	585	54	417
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	54	417
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย	600	585	-	-
รวม	600	585	54	417
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า				
บริษัทร่วม				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	52	51	8	8
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี	962	1,013	159	168
รวม	1,014	1,064	167	176

สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายได้สิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 15)

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี				
การร่วมค้า	33	37	17	22
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15	9	4	2
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี				
การร่วมค้า	40	84	26	53
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	27	17	11	4
รวม	115	147	58	81

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2566	2565	2566	2565
			(ล้านบาท)	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15	13	-	-
ภาระผูกพันอื่น				
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้นหรือมีมูลค่าต่ำ	38	25	9	8

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เงินกู้ยืมมีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมระยะยาวถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาว เนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นปี

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากการค้าประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยที่มีต่อสถาบันการเงินที่เบิกใช้แล้วจำนวนเงิน 164.28 ล้านบาท (2565: 674.48 ล้านบาท) และที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 1,500.00 ล้านบาท (2564: 3,000.00 ล้านบาท) โดยทั่วไปการค้าประกันนี้มีผลผูกพันต่อบริษัทนานเท่าที่ภาระหนี้สินยังไม่ได้ชำระ

สัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกัน

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวประเภทไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.63 ถึงร้อยละ 2.88 ต่อปี (2565: ร้อยละ 0.59 ถึงร้อยละ 2.66 ต่อปี) ในระหว่างปีมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเงินให้กู้ยืมบางส่วนเป็นคำสัญญาใช้เงิน มีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนระหว่างปี 2568 และ 2569

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

สัญญาเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน

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

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ต่ออายุสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 25 สิงหาคม 2568 โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา ทั้งนี้สามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

สัญญาบริหารจัดการ

- (ก) บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่ง บริษัทร่วม การร่วมค้า รวมถึงบริษัทย่อยของการร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งสำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
- (ข) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อย และอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้า สำหรับระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2546 และสิ้นสุดในเดือนเมษายน 2557 ภายหลังสิ้นสุดสัญญา บริษัทย่อยได้ต่ออายุสัญญาทุกๆ 3 เดือน
- (ค) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งมีกำหนด 10 ปี เริ่มตั้งแต่กุมภาพันธ์ 2559 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารงานโรงแรมของบริษัทย่อยและอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (ง) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาบริหารโครงการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กรกฎาคม 2566 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อย รวมถึงอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้า โดยบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

- (จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สินกับกลุ่มบริษัท และการร่วมค้า เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท โดยมีระยะเวลาให้บริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (ฉ) บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 1 ปี เพื่อบริหารโครงการโรงแรมของกลุ่มบริษัท โดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์

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

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทนอร์ท สแตร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ “GVREIT” ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

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

สัญญาที่ทำกับ FTREIT

บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายฉบับกับ FTREIT โดย FTREIT ตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา โดยสัญญา มีอายุตั้งแต่ 28 ปี ถึง 30 ปี โดยจะสิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2591

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2565 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 796.51 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 316.72 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2565 บริษัทขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 133.10 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 80.37 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 310.09 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 75.25 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2565 บริษัทขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 475.42 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 243.51 ล้านบาท

การประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งตกลงที่จะรับประกันรายได้กับ FTREIT โดยบริษัทและบริษัทย่อย ตกลงเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่ FTREIT เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่ FTREIT ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

การรับประกัน

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ออกจดหมายการรับประกัน (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเกี่ยวกับภาระหนี้ของบริษัทย่อยของ PT SLP Surya TICON Internusa โดยจะรับประกันในอัตราร้อยละ 75 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าว การรับประกันนี้มีผลจนถึงวันที่ 31 มกราคม 2567

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	3	4	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	661	648	-	4
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	340	279	70	41
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	68	144	-	-
รวม	<u>1,072</u>	<u>1,075</u>	<u>70</u>	<u>45</u>

6 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	169	133	160	181
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	19	43	1	-
	<u>188</u>	<u>176</u>	<u>161</u>	<u>181</u>
กิจการอื่นๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	101	48	-	6
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	24	16	2	1
3 - 6 เดือน	6	5	-	-
มากกว่า 12 เดือน	22	26	10	11
	<u>153</u>	<u>95</u>	<u>12</u>	<u>18</u>
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	<u>370</u>	<u>265</u>	<u>28</u>	<u>27</u>
รวม	<u>711</u>	<u>536</u>	<u>201</u>	<u>226</u>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(20)	(22)	(10)	(11)
สุทธิ	<u>691</u>	<u>514</u>	<u>191</u>	<u>215</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเช่าและบริการของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาดังแต่ 30 วันถึง 60 วัน

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	22	25	11	13
เพิ่มขึ้น	1	-	-	-
กลับรายการ	(3)	(3)	(1)	(2)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>20</u>	<u>22</u>	<u>10</u>	<u>11</u>

ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 27

7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	17,422	18,378	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	6,399	7,310	-	-
ค่าก่อสร้าง	3,641	2,194	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,371	1,220	-	-
รวม	<u>28,833</u>	<u>29,102</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จแล้ว	5,015	4,594	-	-
รวมอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	<u>33,848</u>	<u>33,696</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(35)	(38)	-	-
สุทธิ	<u>33,813</u>	<u>33,658</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ในระหว่างปี	<u>470</u>	<u>490</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
อัตราดอกเบี้ยของค้ำเงินกู้ยืม	1,520 -	1,410 -		
(ร้อยละต่อปี)	4.800	3.375	-	-
ค้ำเงินของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย				
ที่บันทึกได้รวมในบัญชีค้ำเงินขาย				
อสังหาริมทรัพย์				
- ค้ำเงินขาย	7,907	7,771	-	-
- กลับรายการการปรับลดมูลค่า	(3)	(21)	-	-
สุทธิ	7,904	7,750	-	-

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น อาคารพาณิชย์ และห้องชุดซึ่งเป็นโครงการบ้านที่ดำเนินการและเริ่มขายแล้วรวม 78 โครงการ และส่วนหนึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

การพิจารณาค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ ทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยพิจารณาจากประสบการณ์ที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทในการประมาณการราคาที่เราคาดว่าจะขายได้และต้นทุนการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและขึ้นอยู่กับหลายตัวแปรรวมถึงเงื่อนไขสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมาและประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลต่อการพิจารณาต่อมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอนาคต

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

บริษัทย่อยของบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่มีในภายหน้าไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 13)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ดินพัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทจำนวน 768.52 ล้านบาท (2565: 1,549.86 ล้านบาท) คาดว่าจะมีแผนพัฒนาในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

8 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	11,352	12,358	6,726	6,726
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	302	294	-	-
เพิ่มเงินลงทุน	7	23	-	-
ไถ่ถอนเงินลงทุน	-	(196)	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(425)	-	-
รายได้เงินปันผล	(761)	(708)	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	6	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>10,900</u>	<u>11,352</u>	<u>6,726</u>	<u>6,726</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(ล้านบาท)	
การร่วมค้า				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	3,332	3,456	262	262
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(16)	(322)	-	-
เพิ่มเงินลงทุน	295	337	-	-
จำหน่ายเงินลงทุน	9	(1,378)	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(141)	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินลงทุน	-	2	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	2,233	3,332	262	262

บริษัทร่วม

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

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (“GOLDPF”) ลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 8.4610 บาท ทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ลดลงจาก 9.5252 บาทต่อหน่วย เป็น 1.0642 บาทต่อหน่วย และกึ่งทุนตามมูลค่าหน่วยลงทุนคงเหลือของกองทุนรวม (NAV) ในอัตราหน่วยละ 0.2316 บาท ตามที่ GOLDPF ได้ดำเนินการเลิกกองทุนรวม และจ่ายเงินคืนทุนทั้งหมดหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับขั้นตอนการชำระบัญชีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรวม กลุ่มบริษัทได้รับเงินจำนวนทั้งสิ้น 576.83 ล้านบาท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 381.08 ล้านบาท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เพิ่มทุนในบริษัท นอร์ท สวรรโธเตส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 20.00 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 20.00 ล้านบาท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวนเจอร์ จำนวน 0.35 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3.27 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 23.48 เป็นร้อยละ 23.52

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

การร่วมค้า

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

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

ในระหว่างปี 2565 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มจำนวน 661.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้ชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00 เป็นจำนวน 337.11 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ				มูลค่าเตรียมสำหรับ หลักทรัพย์จดทะเบียน
			มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย	ราคาทุน	การตัดค่า (ล้านบาท)	ราคาทุน-สุทธิ			
		2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัทร่วม									
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ อุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ * บริษัท ทิออร์ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท นอร์ธ สแควร์ โฮเทล จำกัด ** ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นแวนเจอร์ **	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	26.62	4,882	1,815	-	-	1,815	1,815	8,399
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	4,890	4,911	-	-	4,911	4,911	-
	ธุรกิจโรงแรม	20.00	76	-	-	-	-	-	-
	ลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์และ อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	23.63	1,052	-	-	-	-	-	1,155
			10,900	11,352	6,726	-	6,726	6,726	1,725
การร่วมค้า									
เพาเวอร์ 6 จำกัด *** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมได้ เพาเวอร์ 11 จำกัด *** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีโอพีแอนด์ จำกัด ***	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	51.00	4	-	-	-	-	-	-
	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	51.00	3	-	-	-	-	-	-
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	59.99	553	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน ความถี่ในเจ้าของ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			มูลค่ายุติธรรมสำหรับ หลักทรัพย์แต่ละบัญชี
			มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย	ราคาทุน	การต่อค่า (ล้านบาท)	ราคาทุน-สุทธิ		
		2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566
		(ร้อยละ)						
การร่วมค้า (ต่อ)								
บริษัท จัส โค (ประเทศไทย) จำกัด	Co-office/ working space	51.00	135	262	-	262	262	-
บริษัท เอสทีที จีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ****	ศูนย์ข้อมูล	-	1,170	-	-	-	-	-
บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ***	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	341	-	-	-	-	-
บริษัท พีบีโอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริการระบบปฏิบัติการ							
*****	อัด โนมิตี	51.00	-	-	-	-	-	-
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดิ์ จำกัด **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าและเพื่อขาย	49.00	1,015	-	-	-	-	-
บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	65.00	182	-	-	-	-	-
			2,233	262	-	262	262	
รวม			13,133	6,988	-	6,988	6,988	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

บริษัทร่วมและการร่วมค่าที่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค่าที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค่า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

	บริษัทร่วม				การร่วมค่า	
	FTREIT	บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	GVREIT	GVREIT	กลุ่มบริษัท เกมมทรัพย์ภาคใต้ จำกัด	
รายได้	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	3,779	3,645	-	-	1,161	1,135
					1,262	1,124
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	2,497	2,523	(11)	(8)	566	643
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	1,517	1,634	(11)	(8)	566	643
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	404	435	(6)	(4)	134	151
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและอื่นๆ	(169)	(180)	-	-	(48)	(61)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	235	255	(6)	(4)	86	90
					76	(94)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	บริษัทร่วม				การรวมค่า	
	FTREIT	บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นส์ จำกัด (ส่วนบาท)	GVREIT	กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์ภาคี จำกัด		
สินทรัพย์หมุนเวียน	2566	2565	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	554	557	12	1,380	175	235
หนี้สินหมุนเวียน	49,846	46,341	11,131	10,731	6,087	6,205
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(5,693)	(2,523)	(8)	(142)	(194)	(190)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	(10,939)	(11,168)	(1,342)	(3,034)	(4,427)	(4,801)
	33,768	33,207	9,780	8,935	1,641	1,449
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	8,989	8,840	4,897	2,111	804	710
การปรับปรุงรายการตาม นโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและอื่นๆ	(4,107)	(3,582)	-	(1,059)	211	229
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม / การรวมค่า	4,882	5,258	4,890	1,052	1,015	939

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วม ที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้า ที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	76	88	1,318	2,393
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทใน				
- กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	(13)	(45)	(91)	(228)
- กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	(13)	(45)	(91)	(228)

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	44,259	42,658
เพิ่มทุน	156	1,601
ลดทุน	(1,195)	-
จำหน่าย	(398)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	42,822	44,259

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายการเพิ่มทุน ลดทุนและจำหน่ายเงินลงทุนของบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
	(ล้านบาท)	
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	(1,502)	337
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.	65	1,264
รวม	<u>(1,437)</u>	<u>1,601</u>

ปี 2566

การเพิ่มทุน

ในเดือนธันวาคม 2565 บริษัทได้เพิ่มทุนในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 91 ล้านบาท

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

การลดทุน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

การจำหน่าย

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

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

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

กลุ่มบริษัทได้บันทึกกำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวในส่วนของกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ปี 2565

การเพิ่มทุน

ในเดือนมกราคม 2565 บริษัทได้เพิ่มทุนในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 125 ล้านบาท

ในเดือนพฤษภาคม 2565 บริษัทได้เพิ่มทุนในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 85 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทได้เพิ่มทุนใน Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100.00 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,264 ล้านบาท

ในเดือนสิงหาคม 2565 บริษัทได้เพิ่มทุนในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 127 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

การซื้อหุ้นเพิ่ม

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีซีซีซีแอล เสนา จำกัด”) จากบริษัท รีเทล เวิลด์ 6 จำกัด บริษัท เอสแอนด์เอส ซูซุมวิท จำกัด และ บริษัท ทีซีซีซีแอล นาราธิวาส จำกัด เป็นจำนวนเงิน 590.90 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนเงินรวม 175.00 ล้านบาท

ข้อมูลของมูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อบริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด (ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	42
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,162
สินทรัพย์อื่น	9
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากสถาบันการเงิน	(573)
หนี้สินอื่น	(49)
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้	591
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อหุ้นสามัญ	(42)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ	549

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2565 บริษัทได้ทำการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. ในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งใหม่เพื่อรองรับการดำเนินงานธุรกิจในประเทศอินโดนีเซียในอนาคต โดยบริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ดอลลาร์สิงคโปร์ และถือหุ้นผ่านบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 100

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทางอ้อมแห่งหนึ่งคือ PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”) เพิ่มเติมอีกร้อยละ 50 จากผู้ถือหุ้นเดิมผ่านทาง Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. เป็นจำนวนเงิน 430,582.50 ล้านบาทหรือเงินดอลลาร์สหรัฐ 1,018.12 ล้านบาท เมื่อรวมกับสัดส่วนเดิมที่ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 25 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 75 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SLP กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทได้เลือกทดสอบการกระตุกตัวตาม TFRS 3 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งสินทรัพย์สุทธิเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม

ข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาที่สำคัญจากการซื้อ PT SLP Surya TICON Internusa มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	หมายเหตุ	PT SLP Surya TICON Internusa
		(ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		26
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	2,333
สินทรัพย์อื่น		66
เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากสถาบันการเงิน		(166)
หนี้สินอื่น		(204)
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้		2,055
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(518)
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนก่อนเกิดรายการ		(518)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์		(26)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ		993

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัทร่วมค้าทางอ้อมแห่งหนึ่งคือ PT Surya Internusa Timur (“SIT”) เพิ่มเติมอีกร้อยละ 66.69 จากผู้ถือหุ้นเดิมผ่านทาง Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. เป็นจำนวนเงิน 131,692.00 ล้านบาทหรือเงินดอลลาร์สหรัฐ 311.14 ล้านบาท เมื่อรวมกับสัดส่วนเดิมที่ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 33.31 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SIT กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทได้เลือกทดสอบการกระจุกตัวตาม TFRS 3 ส่งผลให้กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งสินทรัพย์สุทธิเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม

ข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาที่สำคัญจากการซื้อ PT Surya Internusa Timur มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	หมายเหตุ	PT Surya Internusa Timur
		(ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		78
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	400
สินทรัพย์อื่น		10
หนี้สินอื่น		(17)
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้		471
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนก่อนเกิดรายการ		(160)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์		(78)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ		233

การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้บริหารของบริษัทได้มีการทดสอบการด้อยค่าของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนพิจารณาจากจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายโดยประมาณในการขายและมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นโดยประมาณการตามแผนการดำเนินธุรกิจ และอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากวิธีต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

การประมาณการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตจำเป็นต้องใช้ข้อสมมติฐานและดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและแผนการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่าสมเหตุสมผลในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลหรือมีข้อมูลใหม่ที่ชัดเจนขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน และอัตราคิดลดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต คิดลด

จากการทดสอบการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว หากการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผลขาดทุนและการกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนดังกล่าวจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
					ราคาทุน	การถือค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี	
			(ร้อยละ)		2566	2565	2566	2565	
บริษัทย่อยทางตรง									
บริษัท อีโคโนมิคส์เทรียล	พัฒนา								
เชอร์วิสเฮล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	13	13	-	13	13	21
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	พัฒนา								
อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	11,500	11,515	-	11,515	11,515	805
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้									1,725
อินดัสเทรียล แมนเนจเม้นท์	บริหารจัดการ								
(ประเทศไทย) จำกัด	กองทรัสต์	ไทย	69.99	10	7	-	7	7	33
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้									
เทค โนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ศูนย์ข้อมูล	ไทย	-	1,502	-	-	-	1,502	-
บริษัท บางกอกโลจิสติกส์	พัฒนา								
พาร์ค จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	75.00	300	225	-	225	225	-
Fraser's Property Thailand									
(Hong Kong) Limited	บริหารการลงทุน	ฮ่องกง	100.00	575	575	-	575	575	-
Fraser's Property Thailand									
(International) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	10,434	10,434	-	10,434	10,369	-
บริษัท จิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด	พัฒนา								
อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	400	400	-	400	400	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินงานธุรกิจ	สัดส่วน		ราคาทุน	การซื้อค่า (ล้านบาท)	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
			ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว				
			2566	2565	2566	2565	2566	2565
			(ร้อยละ)					
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)								
บริษัท แคนเดินทอจ พร็อพเพอร์ตี้พัฒนา		ไทย	99.48	11,038	19,651	-	19,651	693
คิวเวลอจีแมนที่ จำกัด (มหาชน)								324
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้								
ศูนย์กลางในการบริหารจัดการ								
ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)								
จำกัด		ไทย	99.99	99.99	2	2	2	-
รวม					42,822	44,259	42,822	1,538
							44,259	2,103

บริษัทย่อยทางอ้อม

ถือหุ้นผ่านทางบริษัท

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)

จำกัด

บริษัท ออโคมะชั่น แอสเซท จำกัด

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมัต

ไทย	100.00	100.00	25	25	-	-	-
-----	--------	--------	----	----	---	---	---

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
		ความเป็นเจ้าของ	(ร้อยละ)					
		2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566
		(ล้านบาท)						
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)								
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้พัฒนา								
พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	100.00	100.00	38	-	-	-	-
บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัดพัฒนา	ไทย	100.00	100.00	397	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่าน Frasers Property								
<i>Thailand (International) Pte. Ltd.</i>								
Frasers Property Thailand								
(Vietnam) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	27	-	-	-	-
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	23	-	-	-	-
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	21	-	-	-	-
ALPS Ventura Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-	-
New Motion Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-	-
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-	-
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทที่ ดำเนินการ	สัดส่วน		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
			ดำเนินการธุรกิจ	ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาหุ้น	การด้อยค่า	ราคาหุ้น-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี	
				(ร้อยละ)			(ล้านบาท)		2566	2565
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)										
New Motion Industrial Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	เวียดนาม	100.00	100.00	1,131	-	-	-	-	-
NM1 Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-	-	-
Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte.	บริหารการลงทุน	อินโดนีเซีย	100.00	100.00	1,318	-	-	-	-	-
PT SLP Surya TICON Internusa	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	75.00	75.00	1,657	-	-	-	-	-
PT Surya Internusa Timur	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	อินโดนีเซีย	100.00	100.00	398	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทาง GOLD										
บริษัท นารายณ์ พาวเวอร์ จำกัด	อาคารสำนักงานพัฒนา	ไทย	100.00	100.00	475	-	-	-	-	-
บริษัท ชูในดีด โอมส์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	550	-	-	-	-	-
บริษัท โกลด์ แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	100.00	100.00	11	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ธ สาร เรียลตี้ จำกัด	อาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	639	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ													
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ราคาทุน	การด้อยค่า				ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี		
			ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน	(ล้านบาท)						
			2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566
(ร้อยละ)													
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)													
บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	100	100	-	-	-	-	-	-	-
	อสังหาริมทรัพย์ บริการจ้างเหมา												
บริษัท โกลด์ตัน แอนด์ ไปโอ จำกัด	แรงงาน	ไทย	100.00	100.00	4	4	-	-	-	-	-	-	-
	พัฒนา												
บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์ บริการการบริหาร	ไทย	100.00	100.00	41	41	-	-	-	-	-	-	-
	บริษัท สยามอินเตอร์ทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด												
บริษัท สวรรค์ พร็อพเพอร์ตี้ มานจมนท์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์ พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	1,480	1,480	-	-	-	-	-	-	-
	อสังหาริมทรัพย์												
บริษัท สวรรค์พรีมียม จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	100.00	100.00	745	745	-	-	-	-	-	-	-
	พัฒนา												
บริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์ พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	1,780	1,780	-	-	-	-	-	-	-
	อสังหาริมทรัพย์												
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์ พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	1,000	1,000	-	-	-	-	-	-	-
	อสังหาริมทรัพย์												
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอม เมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริหารจัดการ กองทรัสต์	ไทย	100.00	100.00	10	10	-	-	-	-	-	-	-
	กองทรัสต์												

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การซื้อค่า		ราคาทุน-สุทธิ	เงินเป็นผลรับสำหรับปี	
			ความ	เป็นเจ้าของ			2566	2565		2566	2565
บริษัทเยอทางอ้อม (ต่อ)											
บริษัท สิตน คอร์ปอเรชั่น จำกัด											
พัฒนา	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	500	500	-	-	-	-	-
	เพื่อให้เช่าและเพื่อขาย										
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท มารายชน์											
พววิเลียม จำกัด ในอัตราร้อยละ 50											
บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด											
พัฒนา	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00	1	1	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท											
โกลเด้นแลนด์ (เมย์เพิร์) จำกัด											
บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์ จำกัด											
อาคารพักอาศัย		ไทย	100.00	100.00	12	12	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท											
โกลเด้นแลนด์ไปโธ จำกัด											
บริษัท เอ็มเอสซีเอด											
พร็อพเพอร์ตี้จำกัด		ไทย	100.00	100.00	11	11	-	-	-	-	-

ถือหุ้นผ่านทางบริษัท นวราชณ์

พาวลิเลี่ยน จำกัด ในอัตรา

ร้อยละ 50

บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด

ถือหุ้นผ่านทางบริษัท

โกลดันแดนด์ (เมย์เพิร์์) จำกัด

บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์์ จำกัด

ถือหุ้นผ่านทางบริษัท

โกลดันแดนด์ไปโล จำกัด

บริษัท เอ็มเอสจีเอด

พร็อพเพอร์ตี้จำกัด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ												
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
			2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565		
(ร้อยละ)												
(ล้านบาท)												
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)												
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท กรุงเทพ												
บ้าน และที่ดิน จำกัด (มหาชน)												
บริษัท ไซควอลส์ แลนด์ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	41	41	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซท จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-	-	-	-
บริษัท เพิร์ส แสควร์ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-	-	-	-
บริษัท ริกัล รีเจ้น จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	21	21	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท สาทร												
พรีอเพอริตี้ มานเนจเม้นท์ จำกัด												
บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	250	250	-	-	-	-	-	-

ถือหุ้นผ่านทางบริษัท สาธาร

ศาสตราจารย์ ดร. พรเทพอรทน์ มาเมจเมนท์ จักัด

บริษัท นวมินทร์ เรสซิเดนซ์ จำกัด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

		งบการเงินรวม			
		อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ อุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ การพาณิชย์		
หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	(ล้านบาท)		รวม	
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	1,609	32,881	6,679	41,169	
เพิ่มขึ้น	3,457	418	10	3,885	
การซื้อกลุ่มของสินทรัพย์	1	3,028	-	3,029	
จำหน่าย	-	(1,507)	(627)	(2,134)	
โอน	(3,945)	2,383	1,562	-	
โอนออกไปที่:					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	(34)	-	(74)	
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่านวณงานต่างประเทศ					
	5	341	-	346	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ					
1 ตุลาคม 2565	1,093	37,504	7,624	46,221	
เพิ่มขึ้น	1,281	262	13	1,556	
จำหน่าย	(20)	(1,606)	(1)	(1,627)	
โอน	(1,244)	1,241	3	-	
โอนมาจาก:					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	1	-	1	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	1	1	
โอนออกไปที่:					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	-	-	(24)	
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่านวณงานต่างประเทศ					
	(9)	(324)	-	(333)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	1,077	37,078	7,640	45,795	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	งบการเงินรวม			
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ อุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ การพาณิชย์	รวม
		(ล้านบาท)		
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	81	3,048	1,729	4,858
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	598	205	803
ขาดทุนจากการด้อยค่า	102	-	9	111
การซื้อกลุ่มของสินทรัพย์	-	296	-	296
จำหน่าย	-	(337)	(627)	(964)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	-	2	-	2
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ				
1 ตุลาคม 2565	183	3,607	1,316	5,106
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	729	242	971
ขาดทุนจากการด้อยค่า	10	-	-	10
จำหน่าย	-	(305)	-	(305)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	-	(16)	-	(16)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	193	4,015	1,558	5,766
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	910	30,942	4,241	36,093
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,955	2,067	5,022
	910	33,897	6,308	41,115
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	884	30,299	4,075	35,258
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,764	2,007	4,771
	884	33,063	6,082	40,029

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	135	6,321	6,456
เพิ่มขึ้น	67	-	67
จำหน่าย	-	(622)	(622)
โอน	(95)	95	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 1 ตุลาคม 2565	107	5,794	5,901
เพิ่มขึ้น	42	-	42
จำหน่าย	-	(490)	(490)
โอน	(45)	45	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	104	5,349	5,453
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	36	953	989
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	104	104
ขาดทุนจากการด้อยค่า	62	-	62
จำหน่าย	-	(146)	(146)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 1 ตุลาคม 2565	98	911	1,009
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	97	97
จำหน่าย	-	(127)	(127)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	98	881	979

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	9	4,766	4,775
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	117	117
	9	4,883	4,892
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	6	4,363	4,369
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	105	105
	6	4,468	4,474

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
			(ล้านบาท)	
ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
ต้นทุนพนักงานที่เกี่ยวข้องที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16	29	1	3
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	86	120	-	-
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,799	2,392	373	403
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	187	171	33	22
ค่าเสื่อมราคามันติกเป็นส่วนหนึ่งใน:				
- ต้นทุนในการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	845	684	72	74
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	123	117	25	30

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้างสินทรัพย์ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งบริษัทย่อยจ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขในที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่แตกต่างกันในแต่ละสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 15)

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 13

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2566		2565	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	29,792		30,283	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,765		2,955	
	<u>32,557</u>	<u>42,167</u>	<u>33,238</u>	<u>42,392</u>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่อการพาณิชย์	2,336		2,485	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,964		2,021	
	<u>4,300</u>	<u>7,162</u>	<u>4,506</u>	<u>7,174</u>
รวม	<u>36,857</u>	<u>49,329</u>	<u>37,744</u>	<u>49,566</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2566		2565
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี
			มูลค่ายุติธรรม
			(ล้านบาท)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
เพื่ออุตสาหกรรม	4,116		4,505
สินทรัพย์สิทธิการใช้	105		117
รวม	<u>4,221</u>	<u>6,988</u>	<u>4,622</u>
			<u>7,696</u>

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

ประเภทของสินทรัพย์

เทคนิคการประเมินมูลค่า

ที่ดิน

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

ที่ดิน อาคาร โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า

วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ระยะเวลาที่เล็กเช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลด

งานระหว่างก่อสร้าง

วิธีราคาทุน

อาคารสำนักงานให้เช่า

วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ระยะเวลาที่เล็กเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งที่มุ่งใจในการเช่า เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดินที่สุด หรือ รองลงมา) คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีที่ดินที่ติดภาระจำยอม ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 668.59 ล้านบาท และ 17.92 ล้านบาท ตามลำดับ (2565: 798.23 ล้านบาท และ 35.84 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการ	หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	งบการเงินรวม				รวม
					เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สารสนเทศ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน									
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564		1,382	204	2,352	645	78	369	9	5,039
เพิ่มขึ้น		1,112	-	708	30	20	3	14	1,887
โอนมาจาก:									
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	40	-	31	1	-	-	2	74
ข้อมูลกลุ่มของสินทรัพย์ระหว่างปี		-	-	5	6	2	-	-	13
จำหน่าย		(114)	-	(93)	(27)	(19)	(11)	-	(264)
โอน		-	-	(227)	8	-	232	(13)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565		2,420	204	2,776	663	81	593	12	6,749

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

หมายเหตุ	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 เพิ่มขึ้น	2,420	204	2,776	663	593	12	6,749
โอนมาจาก:	-	-	21	38	-	66	146
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	18	-	-	6	24
โอนออกไปที่:	-	-	-	-	-	(1)	(1)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(21)	(9)	-	-	(33)
จำหน่าย	-	-	1	20	-	(24)	-
โอน	-	-	-	-	-	-	(1)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการ แปลงค่านับงานในต่างประเทศ	(1)	-	-	-	-	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	2,419	204	2,795	712	593	59	6,884
ค่าเสื่อมราคาและ ขาดทุนจากการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	165	204	1,135	494	143	-	2,183
ค่าเสื่อมราคาสีหรับปี	13	-	145	58	32	-	263
ซื้อกลุ่มของสินทรัพย์ระหว่างปี	-	-	4	5	-	-	11
จำหน่าย	(49)	-	(29)	(28)	(12)	-	(129)
โอน	-	-	(203)	-	203	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	129	204	1,052	529	366	-	2,328

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ส่วนบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สารสนเทศ	งานระหว่าง ก่อสร้าง
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	129	204	1,052	529	48	366	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	9	-	144	57	17	31	-
จำนวน	-	-	(3)	(6)	(3)	-	(12)
ขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์	-	-	562	6	-	2	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาท	-	-	(1)	-	-	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	138	204	1,754	586	62	399	-
							3,143
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	2,052	-	1,595	134	4	227	12
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	239	-	129	-	29	-	-
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	2,291	-	1,724	134	33	227	12
							4,421
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	2,046	-	955	126	3	194	59
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	235	-	86	-	37	-	-
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	2,281	-	1,041	126	40	194	59
							3,383
							358
							3,741

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ราคาทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	64	102	7	-	173
เพิ่มขึ้น	53	7	11	-	71
จำหน่าย	-	-	(3)	-	(3)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ 1 ตุลาคม 2565	117	109	15	-	241
เพิ่มขึ้น	-	5	11	-	16
จำหน่าย	(13)	(3)	(2)	-	(18)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	104	111	24	-	239

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ค่านเสื่อมราคา					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	10	50	7	-	67
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	31	15	3	-	49
จำนวน	-	-	(1)	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 และ					
วันที่ 1 ตุลาคม 2565	41	65	9	-	115
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	23	16	3	-	42
จำนวน	-	(2)	(2)	-	(4)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	64	79	10	-	153
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	-	44	-	-	44
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	76	-	6	-	82
สินทรัพย์สิทธิการใช้	76	44	6	-	126

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

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

ในเดือนพฤษภาคม 2566 คณะกรรมการบริหารมีมติไม่ต่อสัญญาบริหาร โครงการที่จะหมดในเดือนธันวาคม 2566 เพื่อพัฒนาเป็นโครงการใหม่ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทรับรู้
 ผลขาดทุนจากการต่ออายุอาคารและอุปกรณ์จำนวน 571 ล้านบาทในปี 2566

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทและบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 996.92 ล้านบาท และ 36.11 ล้านบาท ตามลำดับ (2565: 965.59 ล้านบาท และ 37.65 ล้านบาท ตามลำดับ)

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทได้รวมอาคารโรงแรมแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่าของบริษัทย่อย โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระค้ำประกันในที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และอาคารตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 13

12 สัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างอาคาร โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าเพื่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าและ/หรือ โรงแรม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม			
โครงการบางพลี 2	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์ค แลนด์ จำกัด	24 ปี 4 เดือน ถึง 26 ปี 4 เดือน	10 กรกฎาคม 2556
โครงการบางนา กม.39	บริษัท พรชัยอัครวิวัฒน์ จำกัด	30 ปี	1 พฤษภาคม 2557
โครงการบางพลี 7	บุคคลธรรมดา บจ. แอล วี เอ็ม เอช กรุ๊ป บจ. แอล วี แมนูแฟคเจอร์ริง	30 ปี	13 ธันวาคม 2562
โครงการบางพลี 4	บริษัท เอสพีพี พัฒนา (2020) จำกัด และบุคคลธรรมดา	30 ปี	13 ธันวาคม 2565
โครงการริเวอร์ 2	บุคคลธรรมดา	30 ปี	22 พฤษภาคม 2562
โครงการแหลมฉบัง	การนิคมอุตสาหกรรมแห่ง ประเทศไทย	30 ปี	13 ธันวาคม 2538 ถึง 21 กันยายน 2561

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อการพาณิชย์			
โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	34 ปี	1 มีนาคม 2556
โครงการสาทร สแควร์ และ โครงการดับบลิว ไฮเดิล แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	33 ปี 9 เดือน	1 กุมภาพันธ์ 2550
โครงการสีลมเอง	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	33 ปี	1 ธันวาคม 2560

ในปี 2566 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 297.25 ล้านบาท และ 10.92 ล้านบาท ตามลำดับ (2565 : 491.72 ล้านบาท และ 63.97 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินหลายแห่งเป็นระยะเวลา 33 - 34 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา อีกทั้งเช่าสำนักงาน และรถยนต์หลายคัน เป็นระยะเวลา 3 - 5 ปี กำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้ค่าเช่าช่วง	346	267	-	-
ดอกเบี้ยรับของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	52	53	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	157	105	9	10
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่า				
สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	37	37	7	8

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน (ต่อ)

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ตงหาวิมทรัพย์

เพื่อการลงทุน

115 89 11 11

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน อาคารและ

ส่วนปรับปรุง

61 64 26 33

กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าที่แสดงในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีจำนวน 497.23 ล้านบาทและ 35.54 ล้านบาท ตามลำดับ (2565: 823.27 ล้านบาท และ 40.88 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าตงหาวิมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าตงหาวิมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดครายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

ค่าเช่าขั้นต่ำที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2566	2565	2566	2565
(ล้านบาท)			

ภายในหนึ่งปี

2,377 1,867 306 249

หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี

5,221 4,347 658 657

หลังจากห้าปี

2,918 3,489 680 756

รวม

10,516 9,703 1,644 1,662

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

13 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

		งบการเงินรวม						
		2566			2565			
หมายเหตุ	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม		
(ล้านบาท)								
ส่วนที่หมุนเวียน								
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก								
	สถาบันการเงิน	12	3,880	3,892	-	3,810	3,810	
เงินกู้ยืมระยะยาว								
จากสถาบันการเงิน								
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ								
	ภายในหนึ่งปี	2,577	400	2,977	1,612	200	1,812	
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ								
	ภายในหนึ่งปี	14	-	6,169	6,169	-	11,999	11,999
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง								
	กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	345	345	-	224	224	
รวมหนี้สินที่มีภาระ								
	ดอกเบี้ยหมุนเวียน	2,589	10,794	13,383	1,612	16,233	17,845	
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน								
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)								
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก								
	สถาบันการเงิน	6,740	200	6,940	7,439	1,710	9,149	
เงินกู้ยืมระยะยาว								
	จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	273	-	273	273	
	หุ้นกู้	14	-	26,225	-	22,484	22,484	
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,202	3,202	-	3,398	3,398	
รวมหนี้สินที่มีภาระ								
	ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน	6,740	29,900	36,640	7,439	27,865	35,304	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
		2566		2565				
หมายเหตุ	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม		
(ล้านบาท)								
ส่วนที่หมุนเวียน								
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก								
	สถาบันการเงิน	-	3,130	3,130	-	3,295	3,295	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก								
	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	54	54	-	415	415
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก								
	สถาบันการเงิน							
	ที่ถึงกำหนดชำระ							
	ภายในหนึ่งปี	-	400	400	-	200	200	
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ								
	ภายในหนึ่งปี	14	-	6,169	6,169	-	7,000	7,000
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	29	29	-	31	31	
รวมหนี้สินที่มีภาระ								
	ดอกเบี้ยหมุนเวียน	-	9,782	9,782	-	10,941	10,941	
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน								
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)								
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก								
	สถาบันการเงิน	-	200	200	-	600	600	
	หุ้นกู้	14	-	24,726	24,726	-	20,985	20,985
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	142	142	-	171	171	
รวมหนี้สินที่มีภาระ								
	ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน	-	25,068	25,068	-	21,756	21,756	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน

งบการเงินรวม

	หมายเหตุ	2566	2565
		(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	7	14,685	12,057
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม	10	7,767	9,315
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	704	767
รวม		<u>23,156</u>	<u>22,139</u>

- (ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 10,965.67 ล้านบาท และ 2,095.41 ล้านบาท ตามลำดับ (2565: 12,076.55 ล้านบาท และ 2,185.34 ล้านบาท ตามลำดับ)
- (ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวนทั้งสิ้น 3,130 ล้านบาท (2565: 3,295.00 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.58 - 2.84 ต่อปี (2565: ร้อยละ 1.30 - 1.63 ต่อปี)
- (ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำลอยตัวตามที่ต่อปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยมีกำหนดชำระคืนงวดแรกเมื่อครบกำหนดเวลา 3 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่เบิกรับเงินกู้งวดแรก โดยมีรายละเอียดการผ่อนชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ออกหนังสือยืนยันที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลง (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทตกลงดำรงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 และจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระหนี้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

- (ง) บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำบวก/ลบอัตราคงที่ต่อปี

เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อไถ่ถอนโฉนดที่ดินในอัตราที่ระบุในสัญญาเงินต้นส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระคืนตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาโดยจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จากการประมาณการยอดโอนตามงบประมาณประจำปี ซึ่งยอดโอนที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อตกลงและข้อจำกัดที่บริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนของเงินกู้ต่อมูลค่าของอาคารตามรายงานการประเมินราคา การควบหรือรวมกิจการกับบริษัทอื่น การลงทุนในหลักทรัพย์ การลงทุนหรือจ่ายเงินปันผล จำนวนสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวนอาคาร และสัญญาก่อสร้าง จำนำหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการค้าประกันบุคคลอื่น เป็นต้น

- (จ) บริษัทย่อยหลายแห่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีอยู่ส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้บริษัทค้าประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทย่อย

- (ฉ) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาสินเชื่อวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเวียดนามในวงเงิน 700 ล้านดอลลาร์คง โดยบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 3 ปีจากวันที่ลงนาม และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่กำหนดในสัญญา โดยที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการคงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 เป็นต้น

- (ช) ในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาสินเชื่อวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 425.00 ล้านบาท (สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกาเทียบเท่า และได้เบิกเงินกู้ดังกล่าวเป็นจำนวน 11.42 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) เงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่เบิกใช้ด้วยอัตราที่ระบุในสัญญา มีอัตราดอกเบี้ย LIBOR 3 เดือนบวกอัตราคงที่ต่อปี โดยบริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2566 หลังจกมีการยุติการใช้อัตราดอกเบี้ย LIBOR อัตราที่ระบุในสัญญาเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ย SOFR 3 เดือนบวกอัตราคงที่ต่อปี

บริษัท เพอร์เชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

	งบการเงินรวม				
	เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาวและ ดอกเบี้ยจ่ายจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	หนี้ หุ้นกู้	หนี้สินตาม สัญญาเช่า รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	1,991	570	3,112	40,781	50,352
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส เงินสดจากการจัดหาเงิน	1,819	15	6,908	(6,298)	1,953
การเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการได้มาหรือการ สูญเสียอำนาจการควบคุม ในบริษัทย่อยหรือ ธุรกิจอื่น	-	-	859	-	860
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	82	-	115
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	-	181
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	3,810	585	10,961	34,483	53,461

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	หุ้นกู้ (ล้านบาท)	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2564	1,491	550	-	31,285	173	33,499
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส						
เงินสดจากการจัดหาเงิน	1,804	(133)	800	(3,300)	(33)	(862)
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	-	62	62
ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	3,295	417	800	27,985	202	32,699
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	3,295	417	800	27,985	202	32,699
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส						
เงินสดจากการจัดหาเงิน	(165)	(363)	(200)	2,910	(29)	2,153
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	-	(2)	(2)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	3,130	54	600	30,895	171	34,850

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

14 หุ้นกู้

รายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

ครั้งที่ ออกโดยบริษัท	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2566	2565	2566	2565
				(ล้านบาท)			
3/2558	14 สิงหาคม 2558	14 สิงหาคม 2566	4.03	-	700	-	700
1/2559	18 พฤษภาคม 2559	18 พฤษภาคม 2566	3.35	-	2,300	-	2,300
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2566	2.75	-	2,500	-	2,500
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2571	3.58	1,000	1,000	1,000	1,000
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2567	3.36	500	500	500	500
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2572	3.80	200	200	200	200
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2566	2.00	-	500	-	500
1/2563	14 มกราคม 2563	14 กรกฎาคม 2566	2.10	-	1,000	-	1,000
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2568	2.36	1,800	1,800	1,800	1,800
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2570	2.85	500	500	500	500
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2573	3.20	1,200	1,200	1,200	1,200

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2566	2565 (ล้านบาท)	2566	2565
ออกโดยบริษัท (ต่อ)							
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2570	3.20	500	500	500	500
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2573	3.50	500	500	500	500
1/2564	6 พฤษภาคม 2564	6 พฤษภาคม 2567	2.16	5,000	5,000	5,000	5,000
2/2564	1 กันยายน 2564	1 ตุลาคม 2567	1.68	1,000	1,000	1,000	1,000
2/2564	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2568	2.08	1,000	1,000	1,000	1,000
2/2564	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2569	2.49	800	800	800	800
1/2565	11 มีนาคม 2565	11 มีนาคม 2568	1.89	1,000	1,000	1,000	1,000
1/2565	11 มีนาคม 2565	11 ธันวาคม 2568	2.32	2,000	2,000	2,000	2,000
1/2565	11 มีนาคม 2565	11 มีนาคม 2570	2.78	1,000	1,000	1,000	1,000
2/2565	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2570	4.00	2,000	2,000	2,000	2,000
2/2565	30 มิถุนายน 2565	30 มิถุนายน 2568	3.23	1,000	1,000	1,000	1,000
3/2565	3 พฤศจิกายน 2565	27 กันยายน 2567	-	670	-	670	-
4/2565	4 พฤศจิกายน 2565	4 พฤศจิกายน 2568	3.23	971	-	971	-
4/2565	4 พฤศจิกายน 2565	4 พฤศจิกายน 2570	4.04	689	-	689	-
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 กุมภาพันธ์ 2569	2.85	3,000	-	3,000	-

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	2566	2565	2566	2565
		ไถ่ถอน			(ล้านบาท)		
ออกโดยบริษัท (ต่อ)							
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 กุมภาพันธ์ 2573	3.69	500	-	500	-
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 กุมภาพันธ์ 2571	3.23	500	-	500	-
2/2566	7 กรกฎาคม 2566	7 กรกฎาคม 2570	3.50	1,400	-	1,400	-
3/2566	28 กันยายน 2566	2 ตุลาคม 2569	3.76	1,900	-	1,900	-
3/2566	28 กันยายน 2566	28 กันยายน 2573	4.19	300	-	300	-
				30,930	28,000	30,930	28,000
ออกโดยบริษัทย่อย							
1/2561	22 กุมภาพันธ์ 2561	22 กุมภาพันธ์ 2566	3.35	-	2,000	-	-
1/2562	8 พฤศจิกายน 2562	8 พฤศจิกายน 2565	2.47	-	3,000	-	-
1/2563	24 กุมภาพันธ์ 2563	24 กุมภาพันธ์ 2568	2.28	1,500	1,500	-	-
				1,500	6,500	-	-
				32,430	34,500	30,930	28,000
				(36)	(17)	(35)	(15)
รวม				32,394	34,483	30,895	27,985

หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ลดบัญชี

หั่นกล้วย - สุก

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ - สุทธิ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,169	11,999	6,169	7,000
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี	26,225	22,484	24,726	20,985
รวม	32,394	34,483	30,895	27,985

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้งมีและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดและดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดตลอดอายุของหุ้นกู้

15 รายได้สิทธิการเช่าอาคารตัดบัญชี

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
4	(ล้านบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน	53	53	8	8
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	977	1,029	159	168
	1,030	1,082	167	176

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายการเคลื่อนไหวของรายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	1,082	1,140	176	184
รับเงินระหว่างปี	12	11	-	-
รับรู้รายได้ในระหว่างปี	(64)	(69)	(9)	(8)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>1,030</u>	<u>1,082</u>	<u>167</u>	<u>176</u>

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

(ข) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา สัญญามีอายุ 25 ปี 5 เดือน และจะสิ้นสุดในเดือน เมษายน 2587

16 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	<u>341</u>	<u>297</u>	<u>82</u>	<u>69</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

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

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม โครงการผลประโยชน์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	297	284	69	71
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	59	48	12	11
ต้นทุนบริการในอดีต	-	4	-	-
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	8	6	1	2
	67	58	13	13
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(9)	-	-
- ข้อสมมติทางการเงิน	1	(22)	-	(5)
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(11)	-	(6)
	1	(42)	-	(11)
ได้มาจากการซื้อสินทรัพย์	-	5	-	-
ผลประโยชน์จ่าย	(19)	(10)	-	(4)
รับโอน (โอน) ผลประโยชน์				
พนักงานบริษัทในเครือ	(5)	2	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	341	297	82	69

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
		(ร้อยละ)		
อัตราคิดลด	1.79 - 6.8	1.79 - 3.69	2.43	2.43
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	3.0 - 7.0	3.0 - 6.0	4.0 - 6.0	4.0 - 6.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 28.0	0.0 - 28.0	0.0 - 14.0	0.0 - 14.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	0.0 - 16.0	0.0 - 16.0	0.0 - 14.0	0.0 - 14.0
อายุเกษียณตามปกติ (ปี)	55 - 60	55 - 60	60	60

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 10.9 - 26.3 ปี และ 23.7 ปี ตามลำดับ (2565: 10.9 - 26.3 ปี และ 23.7 ปี ตามลำดับ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้
อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่

ผลกระทบต่อการผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
	2566	2565	2566	2565
		(ล้านบาท)		
อัตราคิดลด	(33)	(28)	38	33
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	41	32	(35)	(28)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(34)	(30)	18	16
การเปลี่ยนแปลงอายุงาน	2	2	(2)	(2)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด	(7)	(6)	8	7
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	8	7	(7)	(6)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(7)	(6)	4	4

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

17 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีคดียุติความฟ้องร้องที่สำคัญซึ่งเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอดีตและคดีความอื่นๆ ซึ่งบริษัทได้มีการประเมินผลกระทบ และคาดว่าไม่มีผลกระทบเป็นสาระสำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีความเป็นจำนวน 76.38 ล้านบาท (2565: 85.00 ล้านบาท)

18 ทุนเรือนหุ้น

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

19 สำรอง

สำรองตามกฎหมาย

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

สำรองการแปลงค่างบการเงิน

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

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดประกอบด้วย

- ผลสะสมของส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ซึ่งรอการรับรู้ในภายหลังในกำไรหรือขาดทุน หรือรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรก หรือมูลค่าตามบัญชีอื่นของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินที่ไม่ใช่หนี้สินทางการเงิน
- สำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงสะท้อนถึงกำไรหรือขาดทุนของส่วนที่ไม่รวมในเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงที่กำหนดไว้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับองค์ประกอบบราลวงหน้าของสัญญาฟอว์เวิร์ด โดยรับรู้เมื่อเริ่มแรกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและบันทึกบัญชีเช่นเดียวกับกำไรหรือขาดทุนในสำรองการป้องกันความเสี่ยง

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือจัดประเภทรายการใหม่ มูลค่าดังกล่าวจะถูกปรับลดด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นการแสดงถึงส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของกิจการหรือธุรกิจที่ได้มาจากการควบคุมเดียวกันกับต้นทุนที่จ่าย ณ วันที่ได้มาและถูกบันทึกเป็นสำรองในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยหรือธุรกิจดังกล่าวจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

20 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดข้างล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญเกี่ยวข้องกับธุรกิจและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากการใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

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

ธุรกิจอื่นได้รวมหน่วยธุรกิจที่หยุดดำเนินธุรกิจแล้วและอื่นๆ ไม่มีส่วนงานใดที่เข้าเกณฑ์เชิงปริมาณเพื่อกำหนดส่วนงานที่รายงานในปี 2566 หรือ 2565

ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างกันนั้นเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

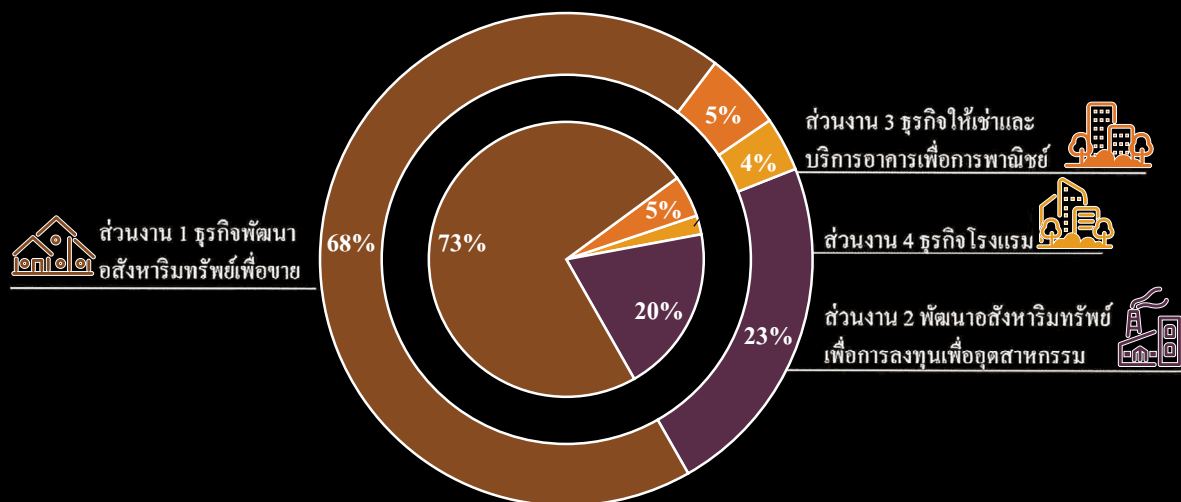
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในประเทศไทยนั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ภาพรวมรายได้ตามส่วนงานที่รายงาน

รายได้ของส่วนงานดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานที่รายงาน

	งบการเงินรวม					
	ส่วนงานที่ 1	ส่วนงานที่ 2	ส่วนงานที่ 3	ส่วนงานที่ 4	อื่นๆ	รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้จากลูกค้าภายนอก	11,004	11,420	854	775	567	329
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	-
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	-	-	-	-
รวม	11,004	11,420	854	775	567	329
กำไรจากการไถ่ถอนหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม						
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย						
รายได้อื่น						
รวมรายได้						

รวมกำไร (ขาดทุน) จากส่วนงานที่รายงานก่อนต้นทุน

ทางการเงินและภาษีเงินได้	1,494	2,072	1,986	1,600	223	238	(508)	(57)	(20)	29	-	(367)	16,113	15,722
ต้นทุนทางการเงิน														
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ														
การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่ได้คืนจากการขาย														
อสังหาริมทรัพย์ให้บริการร่วม														
กำไรจากการวัดมูลค่าธุรกรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน														
กำไรก่อนภาษีเงินได้														

รายการที่ไม่เป็นตัวเงินอื่นที่มีสาระสำคัญ

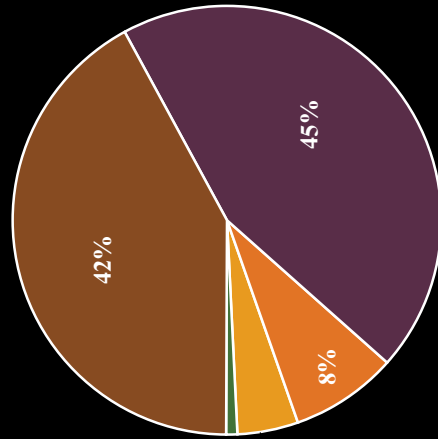
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	30	28	757	620	276	213	131	133	55	59	-	-	1,249	1,053
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	4	5	-	3	3	3	-	-	-	8	-	-	7	19

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ภาพรวมสินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน

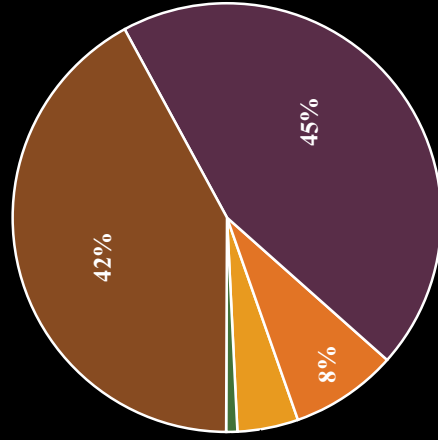
สินทรัพย์ของส่วนงานดำเนินงาน

30 กันยายน 2566



ส่วนงาน 1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
 ส่วนงาน 3 ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์
 อื่นๆ

30 กันยายน 2565



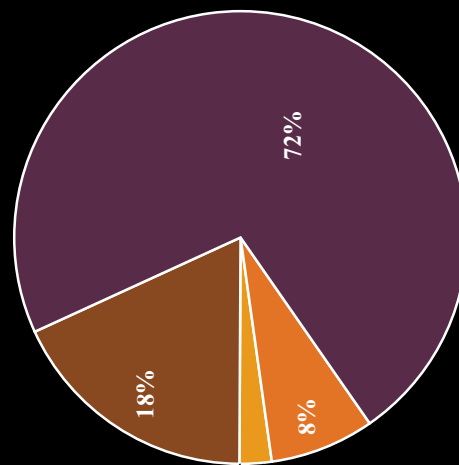
ส่วนงาน 2 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม
 ส่วนงาน 4 ธุรกิจโรงแรม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ภาพรวมหนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน

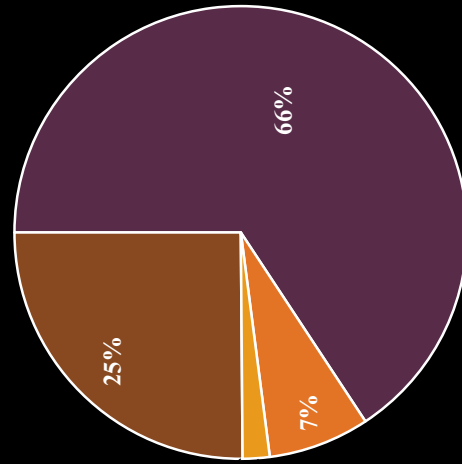
หนี้สินของส่วนงานดำเนินงาน

30 กันยายน 2566



- ส่วนงาน 1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ส่วนงาน 3 ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารเพื่อการพาณิชย์
- อื่นๆ

30 กันยายน 2565



- ส่วนงาน 2 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม
- ส่วนงาน 4 ธุรกิจโรงแรม
- ส่วนงาน 3 ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารเพื่อการพาณิชย์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหลายประเภท จึงได้รับสิทธิประโยชน์หลายประการรวมถึงการยกเว้นและ/หรือลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามระยะเวลา เงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในบัตรส่งเสริมการลงทุน

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

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

ยอดคงเหลือของสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 / 2564	21	35	-	-
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	(11,897)	(11,872)	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าสินค้า	11,889	11,858	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	13	21	-	-

หนี้สินที่เกิดจากสัญญารวมเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติในการไม่เปิดเผยรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 หากคาดการณ์เมื่อเริ่มแรกว่าสัญญามีอายุหนึ่งปีหรือน้อยกว่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

21 รายได้จากการลงทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	4, 9	-	-	1,538
บริษัทร่วม	4, 8	-	-	118
		-	-	1,656
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	4	-	-	495
บริษัทร่วม	4	30	29	-
กิจการอื่น		25	27	2
สถาบันการเงิน		26	4	-
		81	60	497
รวม		81	60	2,619

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

22 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
เงินเดือน ค่าแรงและโบนัส	1,070	1,097	286	302
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ 16	67	58	13	13
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	48	46	14	13
อื่นๆ	198	198	25	23
รวม 23	1,383	1,399	338	351

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงาน ในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 5 ถึงอัตราร้อยละ 15 (2565: อัตราร้อยละ 5 ถึงอัตราร้อยละ 15) ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 5 ถึงอัตราร้อยละ 10 (2565: อัตราร้อยละ 5 ถึงอัตราร้อยละ 10) ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จัดทะเบียนเป็น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

23 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,383	1,399	338	351
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,249	1,053	146	158
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	432	430	-	-
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	428	365	51	26
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	177	114	11	7
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า	37	36	-	8
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	7	19	-	1

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

24 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	599	631	68	30
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป (สูงไป)	12	(5)	(1)	-
	611	626	67	30
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(174)	(89)	(8)	(20)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	437	537	59	10

ภาษีเงินได้	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2566			2565		
	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ผลกำไรจากการป้องกัน						
ความเสี่ยงกระแสเงินสด	6	(1)	5	2	-	2
ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงาน						
ในต่างประเทศ	(231)	-	(231)	283	-	283
ขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุน						
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(14)	-	(14)	(300)	-	(300)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ						
การตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	(1)	-	(1)	42	(8)	34
รวม	(240)	(1)	(241)	27	(8)	19

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		2566			2565		
		รายได้			รายได้		
		ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก	ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก
ภาษีเงินได้		ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
		(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น							
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ							
การตามหลักคณิตศาสตร์							
ประกันภัย		-	-	-	11	(2)	9
รวม		-	-	-	11	(2)	9
การกระทบยอดเพื่อหา		งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
อัตราภาษีที่แท้จริง		2566		2565		2566	
		อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		2,298	3,001	1,875	2,376		
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี							
- เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-	-	(308)	(421)		
- กำไรสุทธิที่ได้รับการส่งเสริม							
การลงทุน		(7)	(55)	(6)	(41)		
- กำไรจากการจำหน่ายเงิน							
ลงทุนในบริษัทย่อย		(84)	-	-	-		
- อื่นๆ		(2)	-	-	-		
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		73	23	3	-		
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนของ							
บริษัทร่วมและการร่วมค้า							
ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย		(57)	6	-	-		
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึก							
ค่าไป (สูงไป)		12	(5)	(1)	-		
อื่นๆ		42	(32)	(4)	(3)		
รวม		19.02	17.89	3.15	0.42		

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน		สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
				(ล้านบาท)				
รวม	1,690	1,521	(1,842)	(1,847)	56	55	(139)	(146)
การหักกลบรายการของภาษี	(1,099)	(997)	1,099	997	(56)	(55)	56	55
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้								
รอการตัดบัญชีสุทธิ	591	524	(743)	(850)	-	-	(83)	(91)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่	
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 ตุลาคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	30 กันยายน
			(ล้านบาท)	
2565 / 2566				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	76	126	-	202
สินทรัพย์สิทธิการใช้	731	(29)	-	702
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	329	18	-	347
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79	(1)	-	78
เงินมัดจำลูกค้า	25	10	-	35
ต้นทุนขายสินทรัพย์	94	6	-	100
ขาดทุนสะสมยกมา	22	30	-	52
ประมาณการหนี้สิน	83	11	-	94
ค่าธรรมเนียมค้างจ่าย	60	2	-	62
อื่นๆ	22	(4)	-	18
รวม	1,521	169	-	1,690

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(18)	-	-	(18)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,240)	65	-	(1,175)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(248)	(2)	-	(250)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(69)	4	-	(65)
สิทธิการเช่า	(9)	-	-	(9)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	งบการเงินรวม		ณ วันที่ 30 กันยายน
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(181)	(66)	-	(247)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(32)	(1)	-	(33)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(9)	3	-	(6)
อื่นๆ	(41)	2	-	(39)
รวม	(1,847)	5	-	(1,842)
สุทธิ	(326)	174	-	(152)
2564 / 2565				
สินทรัพย์บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	80	(4)	-	76
สินทรัพย์สิทธิการใช้	765	(34)	-	731
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	316	13	-	329
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57	22	-	79
เงินมัดจำลูกค้า	23	2	-	25
ต้นทุนขายสินทรัพย์	84	10	-	94
ขาดทุนสะสมยกมา	24	(2)	-	22
ประมาณการหนี้สิน	75	12	(4)	83
ค่าธรรมเนียมค้ำจ่าย	56	4	-	60
อื่นๆ	18	4	-	22
รวม	1,498	27	(4)	1,521
หนี้สินบัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(16)	(2)	-	(18)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,311)	71	-	(1,240)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(245)	(3)	-	(248)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(76)	7	-	(69)
สิทธิการเช่า	(9)	-	-	(9)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 30 กันยายน
	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(182)	1	-	(181)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24)	(8)	-	(32)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(14)	5	-	(9)
อื่นๆ	(28)	(9)	(4)	(41)
รวม	(1,905)	62	(4)	(1,847)
สุทธิ	(407)	89	(8)	(326)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 30 กันยายน
	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
2565 / 2566				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	-	-	19
อื่นๆ	36	1	-	37
รวม	55	1	-	56
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(121)	3	-	(118)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ ประโยชน์ของสินทรัพย์	(22)	5	-	(17)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3)	(1)	-	(4)
รวม	(146)	7	-	(139)
สุทธิ	(91)	8	-	(83)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งบการเงินเฉพาะกิจการ	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 ตุลาคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	30 กันยายน
		(ล้านบาท)		
2564 / 2565				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7	12	-	19
อื่นๆ	38	-	(2)	36
รวม	45	12	(2)	55
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(123)	2	-	(121)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(28)	6	-	(22)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3)	-	-	(3)
รวม	(154)	8	-	(146)
สุทธิ	(109)	20	(2)	(91)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้				
		งบการเงินรวม		
		2566	2565	
		(ล้านบาท)		
ลูกหนี้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		2	1	
ยอดขาดทุนยกไป		275	302	
รวม		277	303	

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นสุดอายุในปี 2565 - 2571 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นสุดอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

25 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท / ล้านหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	1,852	2,465	1,816	2,366
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	2,319	2,319	2,319	2,319
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	0.80	1.06	0.78	1.02

26 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลในระหว่างปี 2566 และ 2565 มีดังนี้

	วันที่อนุมัติ	กำหนดจ่าย	อัตราต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
2566				
เงินปันผลประจำปี	16 มกราคม 2566	10 กุมภาพันธ์ 2566	0.43	997.29
2565				
เงินปันผลประจำปี	12 มกราคม 2565	11 กุมภาพันธ์ 2565	0.34	788.55

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

27 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตักจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่า ตามบัญชี	งบการเงินรวม			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
(ล้านบาท)					
30 กันยายน 2566					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน					
เบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนอื่น	182	-	-	182	182
สินทรัพย์อนุพันธ์	48	-	48	-	48
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	600	-	-	487	487
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	32,430	-	31,931	-	31,931
เงินมัดจำจากลูกค้า	668	-	-	618	618
30 กันยายน 2565					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน					
เบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนอื่น	196	-	-	196	196
สินทรัพย์อนุพันธ์	64	-	64	-	64

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

		งบการเงินรวม			
		มูลค่ายุติธรรม			
มูลค่า	ตามบัญชี	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	585	-	-	447	447
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	34,500	-	33,975	-	33,975
เงินมัดจำจากลูกค้า	562	-	-	535	535

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

30 กันยายน 2566

หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย

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

30 กันยายน 2565

หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย

มูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	28,000	-	27,506	-	27,506
เงินมัดจำจากลูกค้า	102	-	-	96	96

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หุ้นกู้

เงินมัดจำจากลูกค้า

เทคนิคการประเมินมูลค่า

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

ราคาตลาดจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่รายงาน

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

		ความสัมพันธ์ระหว่าง	
ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนอื่น - ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	<ul style="list-style-type: none">อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการอัตราคิดลด	<p>ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม</p> <p>มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก</p> <ul style="list-style-type: none">อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการสูงขึ้น (ต่ำลง) หรืออัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เพียงหนึ่งอย่างซึ่งอาจเป็นไปได้ว่ามีเหตุผล ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 โดยถือว่าข้อมูลอื่นๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นดังต่อไปนี้

ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น	ข้อสมมติลดลง	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น	ข้อสมมติลดลง
	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1
	(ล้านบาท)			

30 กันยายน 2566

อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลา

ประมาณการ

11

(9)

-

-

อัตราคิดลด

(15)

17

-

-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเสี่ยงพหุของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัทหากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ข.1.1) ลูกหนี้การค้า

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัท จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนวงเงินยอดขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าหนี้การค้ำอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการค้ำยั่วทุกวัน สิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้าหนี้

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าหนี้การค้ำด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 30 - 60 วัน (2565: 30 - 60 วัน)

(ข.1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

(ข.1.3) การค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายให้การค้ำประกันทางการเงินแก่หนี้สินของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทออกหนังสือค้ำประกันวงเงินสินเชื่อให้กับธนาคารสำหรับบริษัทย่อยหลายแห่ง และการร่วมค้า (ดูหมายเหตุ ข้อ 4)

(ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี		
			แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,892	3,996	-	-	3,996
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9,917	3,231	6,294	1,125	10,650
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	273	-	-	1,047	1,047
หุ้นกู้	32,394	6,895	24,650	1,030	32,575
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,547	326	849	6,642	7,817
รวม	50,023	14,448	31,793	9,844	56,085

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	งบการเงินรวม				
	มูลค่า ตามบัญชี	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี		
			แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	3,810	3,862	-	-	3,862
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	10,961	2,147	7,937	1,628	11,712
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	585	-	-	1,065	1,065
หุ้นกู้	34,483	12,594	20,709	3,019	36,322
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,622	307	909	6,751	7,967
รวม	53,461	18,910	29,555	12,463	60,928

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่า ตามบัญชี	ภายใน 1 ปี หรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี		
			แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	3,295	3,341	-	-	3,341
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	417	417	-	-	417
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	800	215	605	-	820
หุ้นกู้	27,985	7,560	19,175	3,019	29,754
หนี้สินตามสัญญาเช่า	202	40	107	184	331
รวม	32,699	11,573	19,887	3,203	34,663

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

กระแสเงินสดออกซึ่งเปิดเผยไว้ในตารางด้านบนเป็นกระแสเงินสดตามสัญญาที่ไม่มีการคิดลดซึ่งเกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงินที่เป็นอนุพันธ์ที่ถือไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง ซึ่งโดยปกติจะไม่มีการปิดสัญญาดังกล่าวก่อนการครบกำหนดของสัญญา การเปิดเผยแสดงให้เห็นจำนวนเงินของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับอนุพันธ์ที่ชำระด้วยเงินสดสุทธิและจำนวนเงินของกระแสเงินสดเข้าและออกขั้นต้นของอนุพันธ์ ซึ่งชำระเป็นเงินสดด้วยจำนวนขั้นต้นพร้อมกัน

(ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากธุรกิจปกติซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดและอัตราแลกเปลี่ยนและจากภาระผูกพันตามสัญญาที่ไม่สามารถปฏิบัติได้ของกลุ่มสัญญา กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

(ข.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 13) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

(ข.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนโดยส่วนใหญ่จากการไม่สามารถจับคู่กันได้ระหว่างอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศกับสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

งบการเงินรวม						
	2566			2565		
ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากเงินตรา	เงินเหรียญ			เงินเหรียญ		
ต่างประเทศ	สหรัฐ	เงินสิงคโปร์		สหรัฐ	เงินสิงคโปร์	
ณ วันที่ 30 กันยายน	อเมริกา	ดอลลาร์	รวม	อเมริกา	ดอลลาร์	รวม
			(ล้านบาท)			
เงินสดและรายการ						
เทียบเท่าเงินสด	145	3	148	96	3	99
เจ้าหนี้อื่น	(63)	(15)	(78)	(63)	(10)	(73)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(360)	-	(360)	(406)	-	(406)
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะ						
การเงินที่มีความเสี่ยง	(278)	(12)	(290)	(373)	(7)	(380)
สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตรา						
ต่างประเทศ	360	-	360	406	-	406
ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ	82	(12)	70	33	(7)	26

สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือจำนวนเงิน 9.84 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2565: 10.63 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินต้นจำนวน 315.12 ล้านบาท (2565: 340.56 ล้านบาท) และดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินบาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับเงินต้นจำนวน 9.84 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2565: 10.63 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) และดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การแข็งค่า (การอ่อนค่า) ที่เป็นไปได้ของอัตราแลกเปลี่ยนของเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา และเงินสิงคโปร์ ดอลลาร์ที่มีต่อเงินสกุลอื่นๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ที่ส่งผลกระทบต่อการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศ และส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและกำไรหรือขาดทุนเป็นจำนวนเงินตามที่แสดงไว้ด้านล่าง การวิเคราะห์ข้างต้นตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราคงที่ และไม่คำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อยอดขายและยอดขายซื้อที่คาดการณ์ไว้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	งบการเงินรวม				
	อัตราแลกเปลี่ยน	กำไรหรือขาดทุน		ส่วนของผู้ถือหุ้นจากภาษี	
	(ร้อยละ)	การแข่งค่า	การอ่อนค่า	การแข่งค่า	การอ่อนค่า
			(ล้านบาท)		
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	14.04	12	(12)	10	(10)
สิงคโปร์ดอลลาร์	6.11	(11)	11	(9)	9

(ข.4) การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

กลุ่มบริษัทมีการนำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติสำหรับสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) ซึ่งเข้าเงื่อนไขการเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดและกำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงที่ 1:1 และกำหนดให้ระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวสอดคล้องกับรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทพิจารณาการมีอยู่ของความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงและรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้สกุลเงิน จำนวนเงินและระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทประเมินว่าอนุพันธ์ที่กำหนดในแต่ละความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงจะมีประสิทธิผลในการหักกลบลบการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้วิธีการจับคู่เงื่อนไขสำคัญ (critical terms match)

ในความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง ความไม่มีประสิทธิผลส่วนใหญ่อาจเกิดจาก ผลกระทบจากความเปลี่ยนแปลงด้านเครดิตของคู่สัญญาและของกลุ่มบริษัทที่มีต่อมูลค่ายุติธรรมของสัญญาดังกล่าวซึ่งไม่สะท้อนในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่ป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) แสดงเป็นสินทรัพย์อนุพันธ์จำนวน 47.64 ล้านบาท (2565: 63.55 ล้านบาท) และมีสำรองการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่แสดงอยู่ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3.20 ล้านบาท (2565: 1.98 ล้านบาท) เพื่อป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมระยะยาวมูลค่า 315.12 ล้านบาท (2565: 340.56 ล้านบาท)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

28 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้ และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

29 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ :				
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,266	269	-	-
สัญญาบริการที่ปรึกษา	9	10	-	-
รวม	1,275	279	-	-
ภาระผูกพันอื่น				
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้นหรือมีมูลค่าต่ำ	14	15	2	2
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	475	-	-
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	3,624	4,173	24	24
สัญญาจ้างเพื่องานอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,543	1,333	-	-
รวม	5,181	5,996	26	26

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 6 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือน ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแต่ละปีซึ่งจะสิ้นสุดในเดือนต่างๆจนถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2568

(ข) สัญญาบริหารโครงการ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหาร โครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์ มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2567 บริษัทคู่สัญญาดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหาร โครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยหลายแห่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหาร โครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์หลายแห่ง มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 และ 31 กรกฎาคม 2565 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 3 ปี บริษัท คู่สัญญาดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหาร โครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ ระบุในสัญญา

(ค) สัญญาบริการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อรับบริการที่ปรึกษาในการบริหาร โครงการ เพื่อ ประกอบการสร้างคลังสินค้าตามมาตรฐานให้เช่า บริษัทย่อยตกลงที่จะจ่ายค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีมูลค่ารวม 40 ล้านบาท

30 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุม สามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.40 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,319.28 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 927.71 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

เอกสารแนบที่แสดงบนเว็บไซต์

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง
ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมาย

เอกสารแนบ 4

สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ
และจรรยาบรรณธุรกิจ



ท่านสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้จากรายละเอียดในเอกสารแนบที่แสดงไว้บนเว็บไซต์
www.frasersproperty.co.th

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



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์: +66 2483 0000

www.frasersproperty.co.th