

# People Planet Purpose

**รายงานประจำปี 2568**

แบบ 56 - 1 One Report

ตุลาคม 2567 - กันยายน 2568





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

\*หมายเหตุ: “ภาพนี้สร้างโดย AI เพื่อใช้ในการโฆษณา ไม่ใช่ภาพจริงหรือบุคคลจริง”



## สารบัญ

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

## การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

- 23 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
- 27 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 62 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท
- 76 การบริหารจัดการความเสี่ยง
- 81 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน
- 85 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ
- 92 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 102 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

## การกำกับดูแลกิจการ

- 104 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 117 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ  
คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ
- 132 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ
- 147 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

## รายงานและงบการเงินรวม

- 156 รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
- 157 งบการเงินรวม

## เอกสารแนบ\*

- 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท
- 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
- 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกฎหมายและ  
กำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย
- 4 สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
- 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

\* ในกรณีที่รายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้  
อ้างอิงข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ถือว่าข้อมูลที่  
เปิดเผยบนเว็บไซต์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของแบบ 56-1 One Report  
ฉบับนี้ โดยคณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบต่อความถูกต้องครบถ้วน  
ของข้อมูลที่อ้างอิงนั้น เช่นเดียวกับการนำข้อมูลมาแสดงให้ปรากฏ  
ในแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้





สามย่านมิตรทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

## Leveraging Frasers Property's multi-national scale

- บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด เป็นผู้พัฒนา เจ้าของ และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทแบบครบวงจร
- กลุ่มบริษัทมีธุรกิจอยู่ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย ยุโรป สหราชอาณาจักร และจีน
- เครือข่ายเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรมที่มีคุณภาพ ในทวีปเอเชีย ออสเตรเลีย ยุโรป ภูมิภาคตะวันออกกลาง รวมไปถึงแอฟริกา
- ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4 กองทรัสต์

สินทรัพย์รวมภายใต้การบริหาร<sup>1</sup>  
ณ 30 กันยายน 2568



**20+**  
ประเทศ



**49.4**  
พันล้าน  
สิงคโปร์ดอลลาร์

<sup>1</sup> ครอบคลุมสินทรัพย์ทุกประเภทที่ถือหุ้นโดยกลุ่มบริษัท รวมถึงสินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์ กิจกรรมร่วมค้า และบริษัทร่วมทุน



## Our multinational presence

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เป็นผู้ลงทุน พัฒนา และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ในระดับนานาชาติ โดยมีพอร์ตโฟลิโอที่มีการกระจายตัวอย่างสมดุล ครอบคลุมประเภทสินทรัพย์ ภูมิศาสตร์ และกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย



	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์กรรม และส่วนอุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการบริการ	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัย	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการค้าปลีก
<b>พื้นที่ดำเนินการ</b>					
ออสเตรเลีย	•	•	•	•	•
สิงคโปร์	•	•		•	•
ไทย	•	•	•	•	•
เวียดนาม	•	•	•	•	
จีน	•	•		•	
ยุโรป	•	•	•		
<b>ตลาดอื่นๆ <sup>1</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>เอเชียตะวันออก - ญี่ปุ่น และเกาหลีใต้</li> <li>เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ - กัมพูชา อินโดนีเซีย และมาเลเซีย</li> <li>ตะวันออกกลาง และแอฟริกา - บาห์เรน ไนจีเรีย โอมาน กาตาร์ ซาอุดีอาระเบีย ตุรกี และสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์</li> </ul>				

<sup>1</sup> ตลาดเหล่านี้เป็นตลาดที่มุ่งเน้นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการและดำเนินงานภายใต้สัญญาบริหารจัดการ

## Inspiring experiences, creating places for good.

“สร้างสรรค์พื้นที่ ให้ประสบการณ์ที่ดีคงอยู่”

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างแรงบันดาลใจผ่านการส่งมอบประสบการณ์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะคงอยู่อย่างยั่งยืน เพื่อประโยชน์ต่อภาคธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ด้วยความรับผิดชอบและความเชื่อมั่นที่จะสร้างสรรค์สิ่งที่ดีแตกต่าง

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

เราเชื่อว่าการเชื่อมโยงธุรกิจเข้ากับชุมชน พร้อมความสนับสนุนร่วมกันอย่างแข็งแกร่ง จะสามารถสร้างคุณค่าเพื่อส่วนรวมในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน



## Residential Properties

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย

ผ่านการใช้ชีวิตในอุดมคติ ในโครงการที่อยู่อาศัย

ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม

ครอบคลุมทุกระดับราคาของกลุ่มเป้าหมาย



มูลค่ารวม

**100.7**

พันล้านบาท



**27**

โครงการบ้านเดี่ยว



**14**

โครงการบ้านแฝด



**29**

โครงการทาวน์โฮม



**2**

โครงการคอนโดมิเนียม



เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย





เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางพลี 7, สมุทรปราการ | ประเทศไทย

## Industrial Properties

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

ส่งมอบโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม  
ด้วยความสามารถแบบครบวงจร ทั้งการพัฒนาสินทรัพย์  
การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการเสนอขาย  
สินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุน



3.8

ล้านตารางเมตร  
สินทรัพย์  
ภายใต้การบริหาร



1,030

โรงงาน  
และคลังสินค้า  
ภายใต้การบริหาร



91k

ตารางเมตร  
โครงการที่อยู่ระหว่าง  
การพัฒนา



92%

อัตราเช่าโดยรวมของ  
สินทรัพย์  
ภายใต้การบริหาร





เอฟวายไอ เซ็นเตอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



ปาร์คเวนเซอร์ อีโคเพล็กซ์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



สากรสทาวเวอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



ซิลอมเอจ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

# 247,000 ตารางเมตร

พื้นที่เช่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม และรีเทล  
ใน 5 อาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงาน

## Commercial and Hospitality Properties

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

อสังหาริมทรัพย์แลนด์มาร์คและโครงการรูปแบบมิกซ์ยูส  
ใจกลางกรุงเทพฯ ผสานแนวคิดเชื่อมองค์ประกอบการใช้ชีวิต  
ด้วยการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง  
เสริมสร้างการเติบโตของอัตราการเช่า และความสามารถ  
ในการสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง พร้อมแรงบันดาลใจในการเดินทาง  
สู่ความสำเร็จในอนาคต



# ONE Platform for Sustainable Growth

## อสังหาริมทรัพย์ครบวงจร แพลตฟอร์มที่ยั่งยืน



### การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน

การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตร เพื่อผลักดันการเติบโต



### ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง

การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำให้แก่ลูกค้า



### Real Estate As A Service

การต่อยอดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านนวัตกรรมและการบริการ



### การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร  
ครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลายทางธุรกิจ เพื่อผลักดันการเติบโตอย่างยั่งยืน



โรงแรมทริปเปิ้ล วาย, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

## คณะกรรมการบริษัท



**นายชายน้อย เพื่อนโกสุม**

ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา /  
ประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง / กรรมการตรวจสอบ



**นายพลต สิริวัฒนภักดี**

รองประธานกรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร  
กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา /  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



**รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย**

กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ /  
กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง



**นายโชติพัฒน์ พิชานนท์**

กรรมการ / กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง /  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



**นายชัชวาลย์ เจียรอนนท์**

กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ /  
กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา



**นางบุษยา มากเลี้ยง**

กรรมการอิสระ





**นายชาย วินิชบุตร**

กรรมการ / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



**นายธนพล ศิริณชัย**

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



**นายอ้าว เตียง ลิ้ม**

กรรมการ / กรรมการบริหาร /  
กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

## คณะผู้บริหาร



### นายรณพล ศิริธนชัย

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



### นายสมบุรณ์ วศินัชชาวล

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



### นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

กรรมการผู้จัดการ  
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)



### นายกวรัญชน อุดมศิริ

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ



### นายอภิชาติ เฮงวานิชย์

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม



### นายวิรัชต์ มั่นเจริญพร

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - สนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย 1





สามย่านมิตรทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

## Thailand's Fully Integrated Real Estate Platform

ยกระดับขีดความสามารถในการบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท  
เติบโตอย่างก้าวกระโดด จาก “ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม”  
สู่ความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย  
ด้วยความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพหลากหลายประเภททั่วทุกภูมิภาค

## สารจากประธานกรรมการ



ตลอดปี 2568 ที่ผ่านมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ มาตรการทางภาษีของสหรัฐอเมริกา และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย รวมถึงปัญหาภาระหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ต่อเนื่องถึงการจำกัดการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ซึ่งส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภค ในขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมได้รับประโยชน์จากการขยายฐานการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมจากประเทศจีน ไต้หวัน และทวีปยุโรปมายังประเทศไทย ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รวมทั้งประเทศไทย เพื่อลดแรงกดดันจากการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐอเมริกา

ภายใต้บริบทของความท้าทายจากปัจจัยทั้งภายในประเทศและต่างประเทศดังกล่าว บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้ปรับกลยุทธ์การลงทุนและการดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวัง โดยอาศัยจุดแข็งจากโครงสร้างธุรกิจที่ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย ควบคู่กับแนวทางการพัฒนาที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าและสร้างความเติบโตทางเศรษฐกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน โดยในปีนี้บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการขยายการลงทุนในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีโอกาสในการเติบโตสูง และการเร่งระบายสินค้าคงค้างของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย พร้อมกับการเลือกพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยระดับ

พรีเมียมที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคยุคใหม่ที่กำลังซื้อบนทำเลศักยภาพใกล้เมือง และเร่งขยายตลาดไปยังจังหวัดที่มีศักยภาพสูงมากขึ้น โดยเลือกใช้วัสดุและนวัตกรรมที่สนับสนุนความยั่งยืน และการสร้างเอกลักษณ์และความแตกต่างของสินค้าภายใต้แบรนด์ “เฟรเซอร์ส” ให้ลูกค้ารับรู้และจดจำ ซึ่งเป็นรากฐานที่มั่นคงสำหรับการเติบโตในระยะยาว

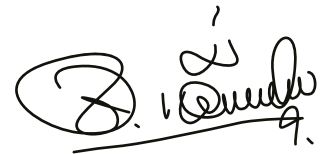
การปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจดังกล่าว ส่งผลให้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมสามารถรักษาความเป็นผู้นำในตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เข้า ด้วยพื้นที่ภายใต้การบริหารจัดการทั้งในประเทศและต่างประเทศรวมกว่า 3.84 ล้าน ตร.ม. และมีอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 92 และประสบความสำเร็จในการขายที่ดินและโรงงานอุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม มูลค่ารวม 3,255 ล้านบาท ส่วนกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมที่ต้องเผชิญกับการแข่งขันที่สูงขึ้นจากภาวะอุปทานล้นตลาด บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์ทางการตลาดที่ยืดหยุ่นเพื่อรองรับความต้องการที่หลากหลายของผู้เช่า พร้อมกับยกระดับการให้บริการด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย ซึ่งส่งผลให้รักษ้อัตรการเช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าเฉลี่ยรวมอยู่ที่ร้อยละ 89 ในขณะที่ธุรกิจเพื่อการอยู่อาศัยชะลอตัวลงเล็กน้อย โดยที่โครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมระดับพรีเมียมที่เปิดใหม่ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายที่วางไว้



ผลการดำเนินงานโดยรวมในปี 2568 จึงอยู่ในระดับที่น่าพอใจ โดยบริษัทฯ มีรายได้รวม 14,686 ล้านบาท และกำไรสุทธิทั้งสิ้น 1,455 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2567 นอกจากนั้น บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการเปิดตัวโครงการอารยะ ดิ อีสเทิร์น เกตเวย์ (ARAYA – The Eastern Gateway) ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างบริษัทฯ กับสวนอุตสาหกรรมโรจนะ และนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50 เพื่อพัฒนาเมืองอุตสาหกรรมที่มีระบบนิเวศและนวัตกรรมครบวงจร (Industrial-Tech Ecosystem) บนที่ดินกว่า 4,600 ไร่ โดยแบ่งเป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเชิงนิเวศครบวงจรทั้งสิ้น 1,891 ไร่ สำหรับพัฒนาให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมอัจฉริยะ (Smart Industrial Estate) แห่งแรกของประเทศ โครงการนี้สามารถดึงดูดบริษัทชั้นนำระดับโลกหลายแห่งให้เข้ามาลงทุน และจะเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนการเติบโตของ บริษัทฯ อย่างต่อเนื่องในอนาคต

นอกจากความมุ่งมั่นในการพัฒนาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ เพื่อการยกระดับคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้คนและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในทุกด้านอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี และด้วยโครงสร้างทางธุรกิจที่แข็งแกร่งควบคู่กับการบริหารงานและจัดการด้านการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้ TRIS Rating ยังคงสถานะอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ อยู่ที่ระดับ A/Stable

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าความพยายามยกระดับศักยภาพในการแข่งขัน และสร้าง New S-Curve ให้แก่องค์กร จะเป็นรากฐานสำคัญที่ทำให้บริษัทฯ เติบโตอย่างมั่นคงในระยะยาวและในนามของคณะกรรมการบริษัท ผมขอขอบคุณผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยในกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นกู้ พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน ที่เชื่อมั่นและสนับสนุนบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา



(นายชายน้อย เพื่อนโกสุม)

ประธานกรรมการ

## สารจากประธานกรรมการบริหาร



ในปี 2568 โลกและประเทศไทยยังคงเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ภายใต้ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี และความคาดหวังด้านความยั่งยืนที่ทวีความสำคัญมากขึ้น ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อบริบทการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการดำเนินชีวิตของผู้คนในภาพรวม ท่ามกลางสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ยังคงยืนหยัดและมุ่งมั่น พร้อมขับเคลื่อนไปข้างหน้าภายใต้วิสัยทัศน์ **“Inspiring experiences, creating places for good”**

แม้สภาวะอุตสาหกรรมจะมีความท้าทาย แต่แพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรของเรา ซึ่งครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ยังคงเป็นรากฐานสำคัญในการสร้างคุณค่าในระยะยาว ตลอดปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ดำเนินการเปลี่ยนผ่านตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารตามแผนสืบทอดตำแหน่ง เพื่อเสริมความต่อเนื่องของธุรกิจและสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ การปรับเปลี่ยนดังกล่าวเป็นไปตามวิสัยทัศน์ขององค์กรที่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพบุคลากรและการยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงาน โดยตลอดช่วงเปลี่ยนผ่าน บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการมุ่งมั่นดำเนินงานอย่างมีวินัย ภายใต้แนวคิด **“Maintaining Focus, Sustaining Value”** เพื่อขับเคลื่อนการเติบโตที่มั่นคงและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนแก่ผู้มีส่วนได้เสีย

ด้วยความร่วมมือที่ใกล้ชิดภายในกลุ่มบริษัท เราพร้อมกันเดินทางต่อ ยอดจุดแข็ง เสริมพลังประสานระหว่างธุรกิจ และยกระดับความสามารถการแข่งขันด้านต้นทุนให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ภายใต้กรอบกลยุทธ์หลัก 3 ประการ ได้แก่ **การสร้างคุณค่า (Creating Value)** **การรักษาคุณค่า (Sustaining Value)** และ **การปลดล็อกคุณค่า (Unlocking Value)** บริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในการบริหารพอร์ตโฟลิโออย่างมีวินัย การยกระดับประสิทธิภาพการดำเนินงาน และการจัดสรรเงินทุนอย่างรอบคอบ เพื่อเสริมความแข็งแกร่งและเสถียรภาพให้กับองค์กรในระยะยาว

บุคลากรคือหัวใจสำคัญของการเติบโต บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนาทักษะและเสริมสร้างศักยภาพบุคลากรเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงในอนาคตพร้อมทั้งส่งเสริมนวัตกรรมและประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเพื่อยกระดับความคล่องตัวและประสิทธิภาพในการดำเนินงาน จากการเสริมสร้างศักยภาพบุคลากรอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถเพิ่มขีด

ความสามารถในการปรับตัว เปิดโอกาสสู่การเติบโตใหม่ๆ และมีส่วนสนับสนุนการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน

ในฐานะหนึ่งในธุรกิจเชิงกลยุทธ์ของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ประเทศสิงคโปร์ บริษัทฯ ดำเนินงานสอดคล้องกับพันธกิจด้านความยั่งยืนของกลุ่มบริษัท โดยยึดมั่นในเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Carbon) ภายในปี 2593 ภายใต้หลักการสำคัญ ได้แก่ **การสร้างความก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง (Acting Progressively)** **การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ (Consuming Responsibly)** และ **การมุ่งเน้นผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Focusing on People)** เพื่อให้การเติบโตของธุรกิจเป็นประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกัน

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการพัฒนาพื้นที่อย่างมีคุณภาพและยั่งยืน เพื่อตอบสนองความต้องการของเมืองที่เปลี่ยนแปลงไป และสนับสนุนการพัฒนาประเทศในระยะยาว ด้วยการผสานความเข้าใจในบริบทท้องถิ่นเข้ากับแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดระดับสากล บริษัทฯ จึงสามารถส่งมอบคุณค่าที่ยั่งยืนแก่ลูกค้า พันธมิตร และชุมชนได้อย่างต่อเนื่อง

ในนามของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) ผมขอแสดงความขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย นับตั้งแต่ลูกค้า นักลงทุน พันธมิตรทางธุรกิจ สถาบันการเงิน ตลอดจนผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน สำหรับความไว้วางใจและความร่วมมือที่มีให้เสมอมา การสนับสนุนของทุกท่านคือพลังสำคัญที่ผลักดันให้บริษัทฯ สามารถบรรลุผลสำเร็จได้อย่างมั่นคง

ในการมุ่งสู่นาคต บริษัทฯ ยังคงเดินทางด้วยความเชื่อมั่นและเจตนาที่แน่วแน่ โดยมีเป้าหมายสู่การเติบโตอย่างมีวินัย การสร้างคุณค่าอย่างยั่งยืน และการส่งต่ออนาคตที่ดีขึ้นให้กับคนรุ่นต่อไป

(นายปณต สิริวัฒนภักดี)

ประธานกรรมการบริหาร



## สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



ในปีที่ผ่านมา แม้บริษัทฯ ต้องเผชิญกับสภาวะที่ท้าทาย ทั้งภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว ตลอดจนความผันผวนของเศรษฐกิจโลกที่ได้รับอิทธิพลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าและความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ แต่ด้วยโครงสร้างธุรกิจที่ครบวงจร ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ยังคงสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงและสร้างผลประกอบการในระดับที่น่าพอใจ สะท้อนถึงศักยภาพความเป็นผู้นำในฐานะ “Thailand’s Fully Integrated Real Estate Platform” อย่างชัดเจน

ท่ามกลางปัจจัยกดดันที่หลากหลาย บริษัทฯ ได้เดินทางตามกลยุทธ์ **“กอด - Secure Core, Embrace Future”** โดยคงความแข็งแกร่งของฐานลูกค้าเดิม พร้อมขยายโอกาสไปสู่กลุ่มลูกค้าใหม่ผ่านการดำเนินงานใน 3 มิติ ได้แก่

1. **Flexible** - ปรับตัวอย่างยืดหยุ่นเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด
2. **Feeling** - สร้างสรรค์ประสบการณ์ที่เหนือระดับ
3. **Focus** - มุ่งพัฒนาสินค้าและบริการที่มีความเชี่ยวชาญ

พร้อมทั้งนำนวัตกรรม AI และ Data Analytics เข้ามาประยุกต์ใช้ตั้งแต่การออกแบบโครงการ การวิเคราะห์ข้อมูล ไปจนถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการ เพื่อมุ่งสู่การเป็น **Real Estate as a Service** ที่ตอบโจทย์ลูกค้าได้อย่างรอบด้านและยั่งยืน

ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย บริษัทฯ ดำเนินการบริหารสต็อกให้สอดคล้องกับภาวะตลาด ควบคู่กับการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมพัฒนาดีไซน์ ฟังก์ชัน และบริการหลังการขายให้ตอบรับกับไลฟ์สไตล์และความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในประเทศไทย เวียดนาม และอินโดนีเซีย ยังคงมีดีมานด์ที่แข็งแกร่ง ทั้งในรูปแบบการเช่าและการซื้อ โดยปีนี้บริษัทฯ ได้เปิดตัว **“โครงการ อารยะ ดี อิสเทิร์นเกตเวย์”** โครงการระบบนิเวศเมืองอุตสาหกรรมและนวัตกรรมครบวงจรรูปแบบใหม่ ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีเยี่ยม ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม แม้ธุรกิจโรงแรมจะได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวอยู่บ้าง แต่บริษัทฯ ยังคงรักษาความมั่นคงของผลประกอบการภาพรวมเอาไว้ได้ ท่ามกลางการแข่งขันที่เข้มข้น จากการเดินทางยกระดับคุณภาพอาคารและบริการอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานและศูนย์การค้ายังคงอยู่ในระดับกว่า 89%

นอกเหนือจากการขับเคลื่อนธุรกิจ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการดำเนินงานที่สร้างคุณค่าแก่สังคมในระยะยาว ภายใต้กลยุทธ์ **“3P: People, Planet, Purpose”** ที่มุ่งพัฒนาศักยภาพบุคลากร ดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ควบคู่กับการยึดมั่นในหลักธรรมาภิบาล (ESG) โดยมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจภายใต้เจตนารมณ์ **“Inspiring Experiences, Creating Places for Good - สร้างสรรค์พื้นที่ให้ประสบการณ์ที่ดีคงอยู่”** เพื่อส่งมอบผลิตภัณฑ์ บริการ และประสบการณ์ที่ดี ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยให้ความสำคัญในการสร้างคุณค่าที่ยั่งยืนให้กับธุรกิจ ชุมชน และโลก เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงไปพร้อมกัน

โดยในปี 2568 นี้ ทางบริษัทฯ ได้รับรางวัลบริษัทที่ทรงอิทธิพลที่สุดในเอเชีย (Asia's Most Influential Companies Award) จากเวที Asia Corporate Excellence & Sustainability Awards 2024 (ACES Awards 2024) ซึ่งจัดโดย MORS Group องค์กรชั้นนำของประเทศมาเลเซีย ที่ให้คำปรึกษาด้านธุรกิจและความยั่งยืน สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นผู้นำของ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย ที่มีธุรกิจที่แข็งแกร่งและยืนหยัดในฐานะผู้นำอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับการให้ความสำคัญด้านความยั่งยืนในระดับเอเชีย

นอกจากนี้ ด้วยเจตนารมณ์ในการให้ความสำคัญกับบุคลากรอย่างต่อเนื่อง ทางบริษัทฯ ได้รับรางวัลด้าน Human Resource กว่า 6 รางวัล จาก 2 เวที ทั้งในระดับประเทศและระดับเอเชีย ได้แก่ รางวัล Silver - Excellence in Workplace Wellbeing และ Bronze - Excellence in Talent Management จากเวที HR Excellence Awards Thailand 2025 รวมถึงรางวัล Best Companies to Work for in Asia, Most Caring Company, Sustainable Workplace และ Diversity, Equity & Inclusion (DEI) จากเวที HR Asia Awards 2025 รางวัลเหล่านี้สะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย ในการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมความสุขในการทำงาน การเติบโตร่วมกันของทุกคน และการขับเคลื่อนองค์กรสู่อนาคตที่ยั่งยืน

สุดท้ายนี้ ในนามของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผมขอขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ทั้งลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และสถาบันการเงินที่ให้ความเชื่อมั่นและความไว้วางใจต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ด้วยดีเสมอมา รวมถึงขอบคุณพนักงานทุกท่านที่ร่วมมือร่วมใจเผชิญความท้าทาย และต่อยอดสร้างความแข็งแกร่งของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อก้าวสู่การเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทยอย่างมั่นคงและยั่งยืน



(นายสุพล ศิริธนชัย)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



## รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2568



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

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระ จำนวน 3 ท่าน โดยมี รองศาสตราจารย์ รติพันธุ์ เชื้อบุญชัย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และมี นายชายน้อย เพื่อนโกศล และ นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ แต่ละท่านมีคุณวุฒิและคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีประสบการณ์ที่เหมาะสมเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

ในรอบปีบัญชี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยมีรายละเอียดของการเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	จำนวนการเข้าร่วมประชุม/ จำนวนการประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
รศ. รติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	ประธานกรรมการตรวจสอบ	7 / 7
นายชายน้อย เพื่อนโกศล	กรรมการตรวจสอบ	7 / 7
นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	กรรมการตรวจสอบ	6 / 7

การประชุมดังกล่าวมีฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วยตามวาระที่เกี่ยวข้อง และมีวาระที่เป็นการประชุมเฉพาะคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบภายใน โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อหารือกันอย่างเป็นอิสระถึงการปฏิบัติงานของผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน ตลอดจนรับทราบประเด็นที่พบและความเห็นจากการสอบทานและการตรวจสอบงบการเงิน รวมทั้งขอความเห็นทางวิชาชีพในเรื่องต่างๆ ซึ่งทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในรายงานว่าไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ และไม่มีอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ สามารถสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีบัญชี 2568 ได้ดังนี้

#### 1) การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของรายงานทางการเงินรายไตรมาส และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งได้รับการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต รวมถึงสอบทานประเด็นเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีที่สำคัญ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี และผลกระทบในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีดังกล่าว และมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องครบถ้วน และเชื่อถือได้ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เหมาะสม และทันต่อเวลา เป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงิน

## 2) การพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการติดตามการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป สมเหตุสมผล ไม่มีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ ไม่มีความเป็นธรรม และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุม โดยไม่พบรายการใดที่ผิดปกติอย่างมีสาระสำคัญ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ

## 3) การสอบทานมาตรการดูแลและติดตามการใช้เงินระดมทุน

คณะกรรมการตรวจสอบสอบทานกลไกในการดูแลและติดตามการใช้เงินระดมทุนของบริษัทฯ และมีความเห็นว่า บริษัทฯ ใช้เงินระดมทุนอย่างถูกต้องและเหมาะสม และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้มีการเปิดเผยไว้ รวมทั้งมีการรายงานและเปิดเผยข้อมูลการใช้เงินระดมทุนต่อผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม สม่าเสมอ และเป็นไปตามกรอบระยะเวลาการรายงานที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

## 4) การคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และการเสนอคำตอบแทนในการสอบบัญชีประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปีบัญชี 2569 โดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ผลการปฏิบัติงาน และความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีและความสมเหตุสมผลของคำตอบแทนในการสอบบัญชี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ และเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ได้แก่ นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4439 หรือ นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4195 หรือ นางสาวยุวณู เทพทรงวังจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5371 หรือ นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420 หรือ นางสาวกนกอร ฐิริปัญญวานิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10512 หรือ นางสาวนาฏศิน วัฒนไพศาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10767 เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีบัญชี 2569

## 5) การสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายใน และรายงานผลการติดตามการดำเนินการแก้ไขเป็นประจำทุกไตรมาส พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้เพียงพอ เหมาะสม และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความเหมาะสมเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังได้สนับสนุนให้มีการจัดอบรมเกี่ยวกับความเสี่ยงและการควบคุมภายใน เพื่อให้ความรู้กับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ในหัวข้อ Mastering Risk, Empowering Control: Towards Sustainable Growth

## 6) การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งพิจารณาผลการสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายที่ดำเนินการโดยฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล และผลการตรวจสอบโดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งในปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และไม่พบการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมายรวมทั้งไม่พบการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

## 7) การสอบทานและการกำกับดูแลกระบวนการรับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสการทุจริตคอร์รัปชัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานกระบวนการและช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสด้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงการกำกับดูแลให้มียกยบายหรือวิธีการในการรับมือกับเรื่องร้องเรียนและปกป้องผู้แจ้งเบาะแสดอย่างเหมาะสม รวมทั้งได้พิจารณารายงานผลการสอบสวนข้อเท็จจริงจากการแจ้งเบาะแสดและข้อร้องเรียน และได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการปรับปรุงระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ให้มีความรัดกุมมากยิ่งขึ้น



## 8) การสอบทานและการกำกับดูแลการปฏิบัติงาน ตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้กำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินกิจกรรมตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างอิสระและมีประสิทธิภาพ โดยพิจารณาอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2568 ซึ่งจัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินความเสี่ยง และการพิจารณาความสำคัญของแต่ละระบบงาน เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายธุรกิจขององค์กร และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งยังได้พิจารณาความเหมาะสมของอัตรากำลังคนของฝ่ายตรวจสอบภายใน และติดตามความคืบหน้าในการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน

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

## 9) การรายงานผลการดำเนินงานต่อ คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส และได้ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งในภาพรวมเป็นรายคณะและรายบุคคลเป็นประจำทุกปี พร้อมทั้งรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และคณะกรรมการบริษัท

โดยสรุปในภาพรวมปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระด้วยความรอบคอบครบถ้วน ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และมีความเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน และบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และโปร่งใส ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายของบริษัทฯ อย่างเป็นธรรม

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

## รายงานคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ประจำปี 2568



ในปีบัญชี 2568 คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน มีนายชายน้อย เผื่อนโกสุม เป็นประธาน รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ และนายอ้วน เตียง ลิม เป็นกรรมการ ได้จัดให้มีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 4 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง เพื่อติดตามกำกับดูแลให้แนวทางการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานด้านความยั่งยืนและการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นไปตามทิศทางที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด โดยสรุปได้ดังนี้

1) เสนอแนะให้บริษัทฯ จัดตั้งคณะทำงานบูรณาการความยั่งยืนและความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนจากทุกหน่วยงานธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้อง ทำหน้าที่ติดตามการดำเนินงานด้านความยั่งยืนอย่างใกล้ชิด และรายงานคณะกรรมการเป็นระยะ

2) ติดตามผลการดำเนินงานตามเป้าหมายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทั้งระยะสั้นและระยะยาวของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดในทุกด้าน

3) พิจารณาปรับปรุงนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน ให้เหมาะสมกับสภาวะธุรกิจปัจจุบัน และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล

4) ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงข้อกำหนดทางกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการปรับปรุงใหม่ เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย

5) ทบทวนขอบเขตความเสี่ยงที่ยอมรับได้ (Risk Tolerance) และเสนอแนะแนวทางการจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้การดำเนินงานอยู่ในกรอบที่สอดคล้องกับเป้าหมายธุรกิจ

6) ทบทวน Risk Profile และ Risk Heat Map เพื่อประเมินความเสี่ยงสำคัญของธุรกิจ รวมถึงความเสี่ยงด้าน ESG สิทธิมนุษยชน ธรรมชาติ และความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมกำหนดผู้รับผิดชอบและติดตามผล

7) เสนอแนะทางจัดการ และติดตามความเสี่ยงใหม่ที่มีนัยสำคัญต่อธุรกิจ รวมถึงความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติที่อาจส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ลงทุน และความเชื่อมั่นของลูกค้า และความเสี่ยงด้านการดำเนินงานตามเป้าหมาย Net Zero Carbon ภายในปี 2593

8) สนับสนุนให้มีการฝึกอบรม เพื่อส่งเสริมความตระหนักรู้และสร้างวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ รวมถึงความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันในองค์กรให้กับกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน

(นายชายน้อย เผื่อนโกสุม)

ประธานคณะกรรมการ  
บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง



## รายงานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ประจำปี 2568



ในปีบัญชี 2568 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ประกอบด้วยกรรมการ จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายชายน้อย ผื่อนโกสุม (กรรมการอิสระ) ทำหน้าที่ประธานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา นายชัชวาลย์ เจริญวรรณ (กรรมการอิสระ) นายปณต สิริวัฒนภักดี (กรรมการ) ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท อย่างครบถ้วน เพื่อสนับสนุนให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยได้จัดการประชุมรวมทั้งสิ้น 3 ครั้ง ซึ่งกรรมการทุกท่านเข้าร่วมประชุมทุกครั้ง เพื่อพิจารณาวาระต่างๆ โดยสรุปได้ดังนี้

1. พิจารณาสรรหา โดยกลั่นกรองและคัดเลือกบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งแทนกรรมการและกรรมการอิสระที่ครบวาระหรือลาออก โดยพิจารณาบุคคลต่างๆ ที่มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) โดยไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง และ/หรือนำเสนอขออนุมัติต่อผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2569 ประกอบด้วย

1.1 เสนอกรรมการที่จะครบวาระในปี 2568 เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการต่ออีกวาระหนึ่ง จำนวน 3 ท่าน ประกอบด้วย

นายชายน้อย ผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ
รศ.ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ

\* หมายเหตุ นายชายน้อย ผื่อนโกสุม มิได้พิจารณาในวาระนี้

1.2 เสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติแต่งตั้ง นายอ้วน เตียง ลิม กรรมการและกรรมการบริหารบริษัท ให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ แทน นายธนพล ศิริธนชัย มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 พร้อมทั้งให้ นายอ้วน เตียง ลิม ทำหน้าที่ เลขานุการคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา โดยระงับการทำหน้าที่

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาของบริษัทฯ ซึ่งเป็นไปตามกฎบัตรคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาของบริษัทฯ

2. พิจารณาศึกษาอัตราค่าตอบแทนกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย โดยนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา คงอัตราเงินค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2569 ในระดับเดียวกับปี 2568 เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป

3. พิจารณาประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารระดับสูง อัตราการขึ้นเงินเดือน พร้อมกับอัตราการจ่ายโบนัสประจำปี 2568 สำหรับผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ

4. พิจารณาและทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา เพื่อให้สอดคล้องกับ บทบาทหน้าที่ ตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับบริบทและสถานการณ์ในปัจจุบัน

5. ประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ทั้งคณะและรายบุคคลประจำปี 2568

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้ดำเนินการหน้าที่ด้วยความมุ่งมั่นและความรับผิดชอบอย่างเต็มที่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในความโปร่งใส ความถูกต้อง และความเป็นอิสระ เพื่อส่งเสริมการสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างยั่งยืนให้แก่บริษัทฯ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

(นายชายน้อย ผื่อนโกสุม)

ประธานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

# การประกอบธุรกิจ และผลการดำเนินงาน





## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

### วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำในการพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร  
โดยให้บริการและสร้างประสบการณ์ที่ดี  
เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืน



### พันธกิจ

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



### เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

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

## กลยุทธ์

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย วางเป้าหมายเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อมุ่งไปสู่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ภายใต้กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้



### การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน

การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อผลักดันการเติบโตในธุรกิจ



### ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง

การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำสู่ลูกค้าของเรา



### Real Estate As A Service

การต่อยอดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านนวัตกรรมและการบริการ



### การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

## ค่านิยมองค์กร



เคารพ ให้เกียรติ



พัฒนา ก้าวไป



ร่วมมือ ใส่ใจ



จริงใจ ซื่อตรง

## การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในช่วงรอบระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัทฯ ดังนี้

### ปี 2566

#### • พฤษภาคม 2566

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FPHT”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัท ถืออยู่ใน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด (“FP TECH”) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่ FPHT คิดเป็นมูลค่ารายการทั้งสิ้น 460,000,000 บาท ทั้งนี้ FP TECH เป็นบริษัทย่อยฯ เพื่อเข้าลงทุนในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ ร่วมกับกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ผ่านการถือหุ้นในบริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด (“STT GDC”) ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทร่วม (กิจการร่วมค้า) ของบริษัทฯ ดังนั้นจึงส่งผลให้ FP TECH และ STT GDC สิ้นสภาพจากการเป็นบริษัทย่อย และบริษัทร่วมของบริษัทฯ ตามลำดับ



### ปี 2568

#### • กุมภาพันธ์ 2568

บริษัทฯ ร่วมกับ บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ได้เปิดตัวโครงการ อารยะดี อีสเทิร์น เกตเวย์ (ARAYA-The Eastern Gateway) ด้วยแนวคิด “ระบบนิเวศเมืองอุตสาหกรรมและนวัตกรรมครบวงจรรูปแบบใหม่” ของประเทศไทย (Thailand’s First Industrial-Tech Ecosystem)” ครอบคลุมพื้นที่กว่า 4,600 ไร่ ในทำเลศักยภาพบนถนนบางนา-ตราด กม. 32

#### • กรกฎาคม 2568

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจาก บริษัท ปาชัยรังสีสมุทรสาคร จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ บนเนื้อที่ประมาณ 80 ไร่ 0 งาน 16.25 ตารางวา ในเขตจังหวัดสมุทรสาคร โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน มูลค่าของสัญญาเช่าที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 338,893,866 บาท โดยวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเพิ่มเติมในอนาคต



### ปี 2567

#### • ธันวาคม 2567

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

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด (“JCT”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในการประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการพื้นที่การทำงานในลักษณะ Co-working Space ในสัดส่วนร้อยละ 51 ให้แก่บริษัท จัสโค โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด (“JCHT”) ซึ่งเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ คิดเป็นมูลค่ารายการ 316,000,000 บาท โดยการจำหน่ายหุ้น JCT ถือเป็นการปรับโครงสร้างการลงทุนของบริษัทฯ เพื่อมุ่งเน้นในกลุ่มธุรกิจหลักซึ่งได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์





รายละเอียดการใช้เงินจากการเสนอขายตราสารหนี้

ในปีบัญชี 2568 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ 3 ชุด คือ ครั้งที่ 1/2568 ครั้งที่ 2/2568 และ ครั้งที่ 3/2568 รวมมูลค่าทั้งสิ้น 7,150.0 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การใช้เงินดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด
1/2568	6 กุมภาพันธ์ 2568	2,000.0	ภายในปี 2568	เพื่อชำระหนี้ของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัท
2/2568	16 พฤษภาคม 2568	2,150.0	ภายในเดือน พฤศจิกายน 2568	เพื่อชำระหนี้อื่น
3/2568	16 กันยายน 2568	3,000.0	ภายในเดือนมีนาคม 2569	เพื่อชำระคืนเงินกู้หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้ ให้แก่ที่ปรึกษาทางการเงินหรือตัวกลางในการเสนอ ขายหลักทรัพย์ และชำระหนี้อื่น

ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การดำเนินงานทางการเงิน (ตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ ภายใต้โครงการหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ปี 2566 ซึ่งออกภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program : “MTN”) อายุ 2 ปี ตามที่ได้รับอนุญาต วันที่ 23 มิถุนายน 2566 จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายตราสารหนี้ ภายใต้โครงการหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ปี 2568 ซึ่งออกภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program : “MTN”) อายุ 2 ปี ตามที่ได้รับอนุญาต วันที่ 5 กันยายน 2568 จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์)

ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest-Bearing-Debt to Equity Ratio) ตลอดอายุของหุ้นกู้ ในงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการ

ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของผู้ออกหุ้นกู้แล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 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	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์	0 2483 0000
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000051 (เลขทะเบียนเดิม: บมจ. 666)
เว็บไซต์	www.fraserproperty.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)

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ภาพรวมของธุรกิจ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) หรือที่รู้จักในชื่อเดิมว่าบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในปี 2533 และในปี 2545 บริษัทได้เริ่มซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรม ให้เช่า (Ready-Built Factory) และอาคารคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ในบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม เหตุการณ์อุทกภัยใหญ่ในปี 2554 ส่งผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น ทางบริษัทฯ จึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อรักษาอัตราการเช่า และฐานลูกค้า ประกอบกับทางกลุ่มเฟรเซอร์สได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงได้ริเริ่มการนำองค์ความรู้เรื่องการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้า ตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ “FPT” และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” โดยบริษัทฯ เป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ โดยเป็นเจ้าของผู้พัฒนา และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ประกอบด้วย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และโรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศต่างๆ ได้แก่ สิงคโปร์ ออสเตรเลีย ยุโรป จีน และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ภายใต้ทิศทางเชิงกลยุทธ์ของกลุ่ม ทางบริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ ภายหลังการทำคำเสนอซื้อกิจการ บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกในประเทศไทย

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ พร้อมประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กร ควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ ถือเป็นก้าวสำคัญขององค์กรในการก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในผู้นำธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับประเทศ ปัจจุบันการทำงานในทุกภาคส่วนได้หลอมรวมเข้าด้วยกัน ภายใต้กลยุทธ์ One Platform รวมถึงการหล่อหลอมวัฒนธรรมองค์กรให้สอดคล้องกับเจตจำนงของบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ ผลิตแรงบันดาลใจ ภายใต้แนวคิด “Inspiring Experiences, Creating Places for Good” เพื่อกำหนดทิศทางและกระบวนการทำงานอย่างยั่งยืน มีความยืดหยุ่น พร้อมสร้างความแข็งแกร่งในการขับเคลื่อนธุรกิจด้วย Business Transformation ปรับรูปแบบการทำงานเพื่อตอบสนองพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป

ทิศทางเชิงกลยุทธ์นี้จากนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการเสริมความแข็งแกร่ง เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผลิตความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภทด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของโครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต เพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดี โดยคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

โดยภาพรวมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยสายธุรกิจ 3 กลุ่ม ดังต่อไปนี้

1. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
2. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม
3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

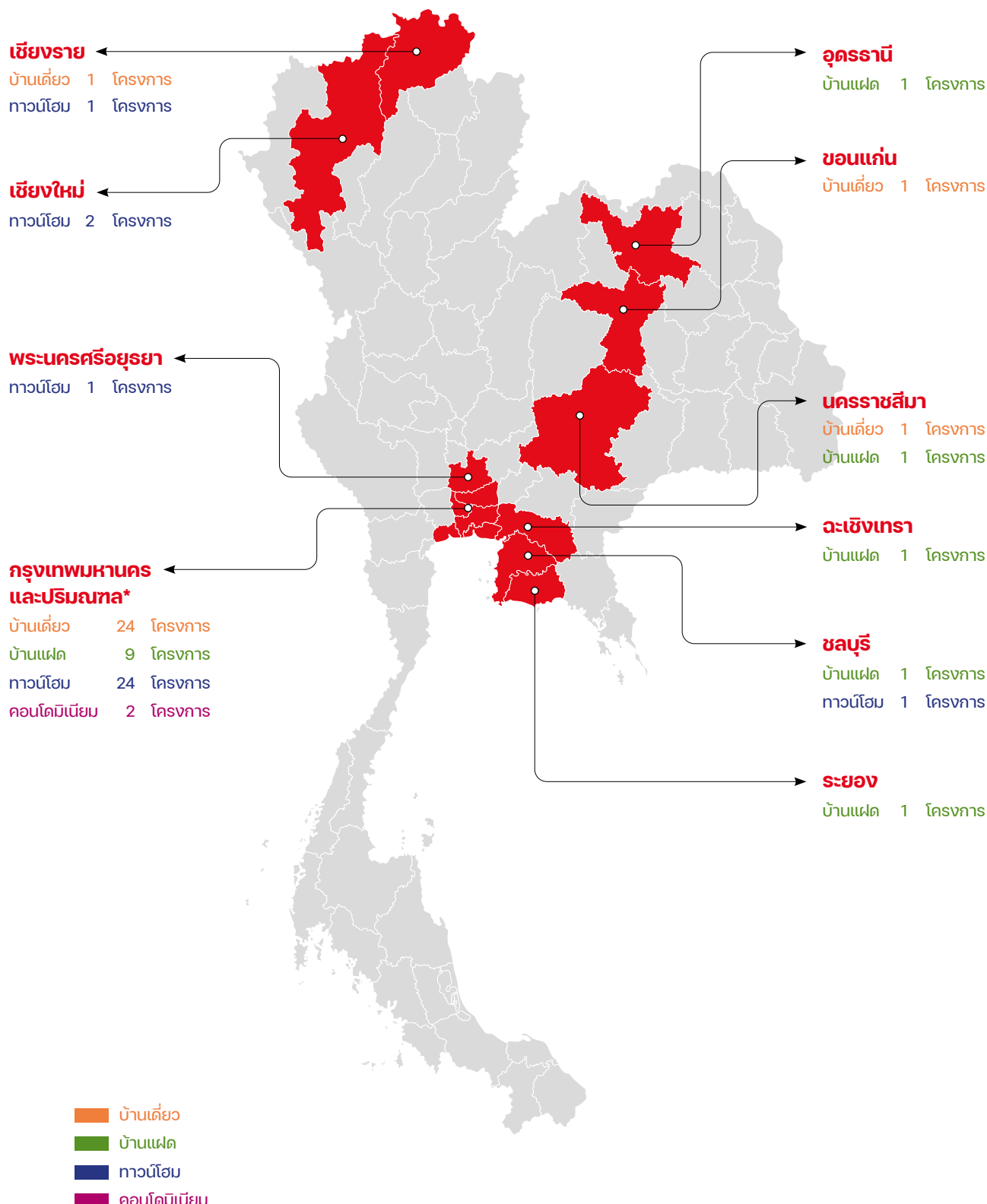
10

จังหวัด

72

โครงการ

## โครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ



\*ปริมณฑล ได้แก่ สมุทรปราการ สมุทรสาคร นนทบุรี และปทุมธานี



11

จังหวัด

43

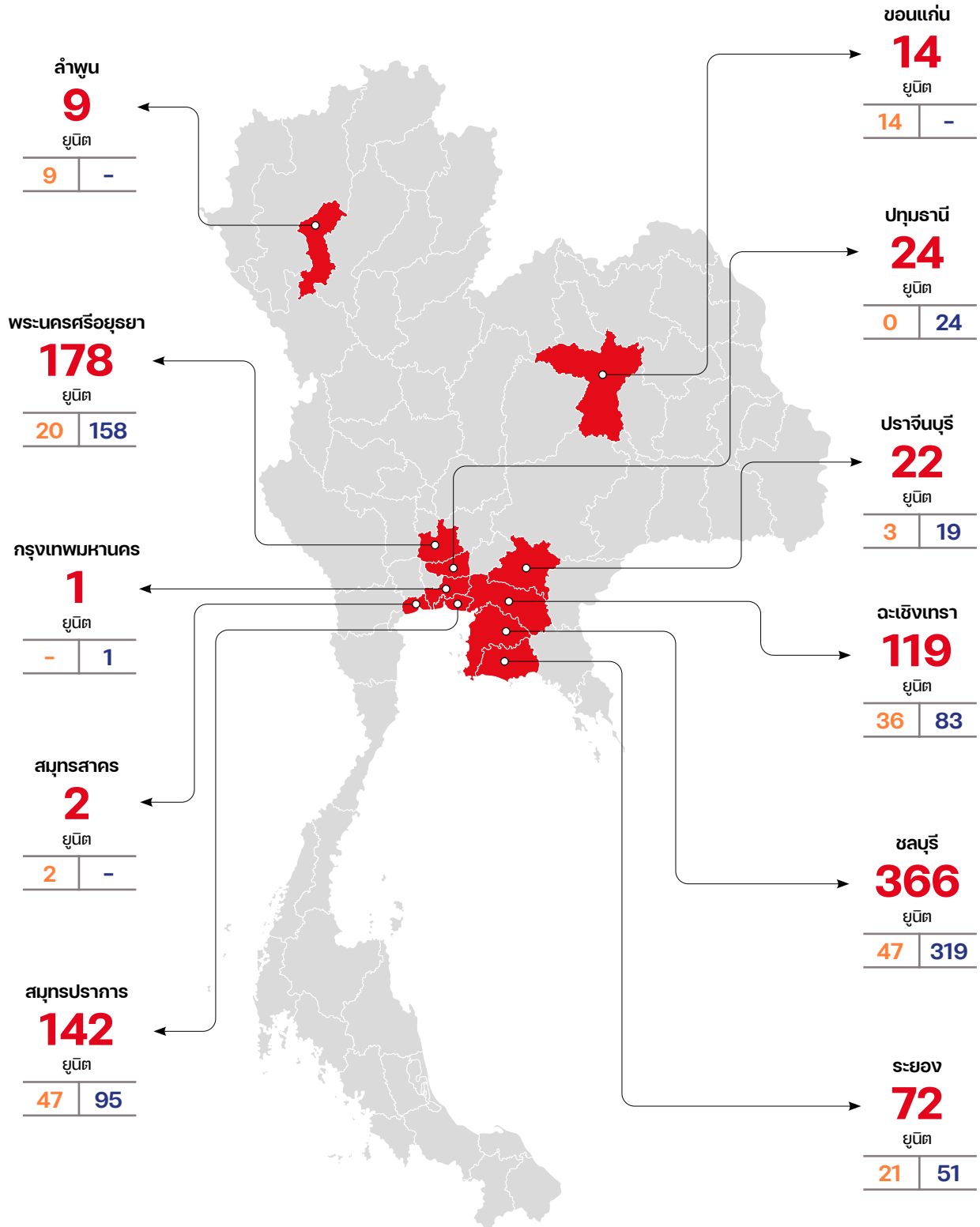
ทำเล

3.84

ล้าน ตร.ม.

## โรงงานและคลังสินค้า

ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ



สีน้ำตาล สิ้นทรัพย์ของบริษัทฯ

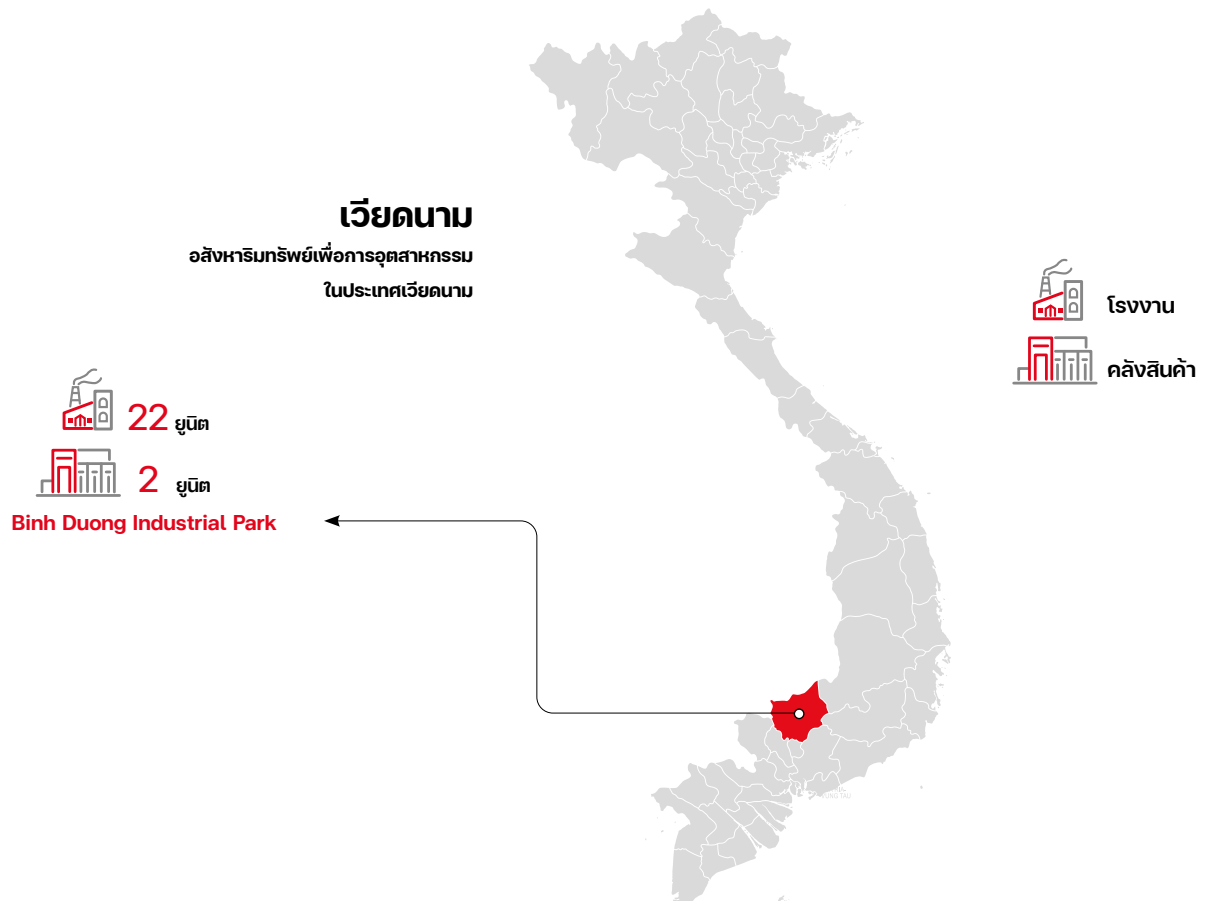
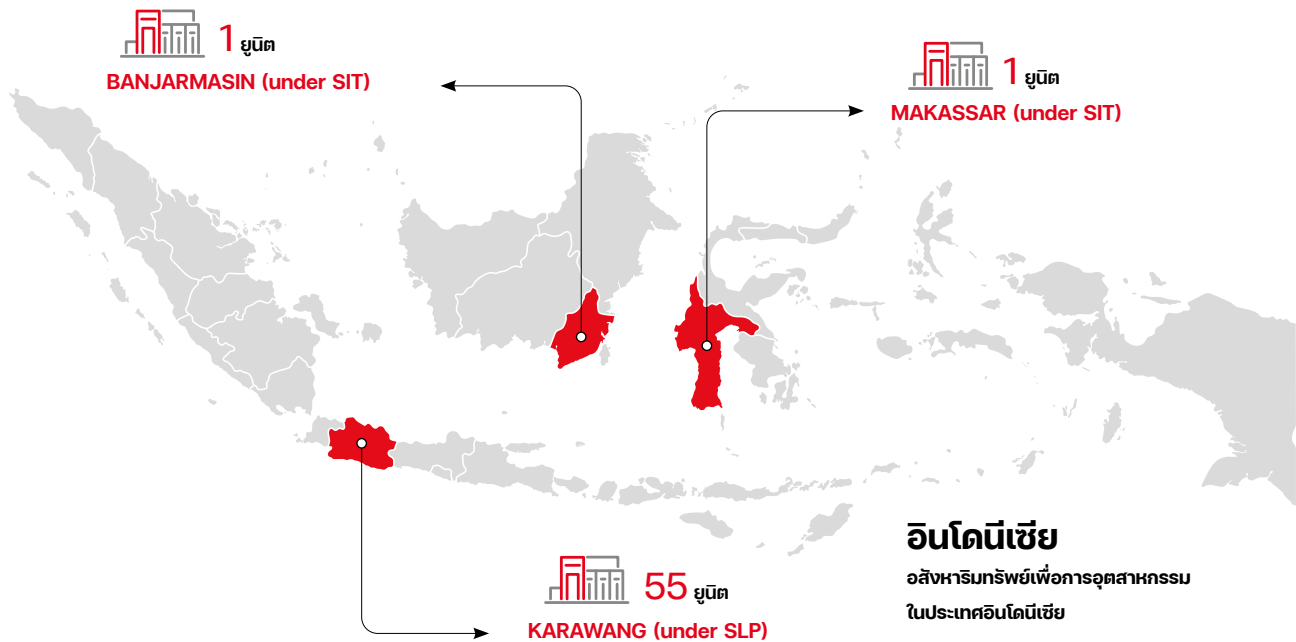
สีน้ำเงิน สิ้นทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

\* ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

**168K** ตร.ม.  
ในประเทศ  
อินโดนีเซีย

**159K** ตร.ม.  
ในประเทศ  
เวียดนาม

**โรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ**  
ในประเทศอินโดนีเซีย และเวียดนาม



## โครงการอาคารพาณิชย์กรรม ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ

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



**~ 247,000 ตร.ม.**

พื้นที่อาคารสำนักงานและ  
ศูนย์การค้าให้เช่า 5 แห่ง



**~ 920 จำนวนห้อง**

4 โรงแรม





## โครงสร้างรายได้

ในรอบผลการดำเนินงานปี 2568 (ตุลาคม 2567 - กันยายน 2568) งบการเงินรวมของบริษัทฯ ครอบคลุมรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและการบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม					
	2566		2567		2568	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	11,003,711	65.46	9,173,559	62.74	8,641,996	58.85
รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	2,799,007	16.65	3,159,556	21.61	3,328,659	22.67
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566,902	3.37	463,459	3.17	383,937	2.61
รายได้ค่าบริการจัดการ	714,652	4.25	729,312	4.99	763,929	5.20
รายได้จากการลงทุน	80,998	0.48	70,503	0.48	176,263	1.20
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482,291	2.87	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	179,267	1.23	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028,776	6.12	720,398	4.93	1,330,366	9.06
รายได้อื่น	133,137	0.79	124,558	0.85	60,786	0.41
<b>รวมรายได้</b>	<b>16,809,474</b>	<b>100.00</b>	<b>14,620,612</b>	<b>100.00</b>	<b>14,685,936</b>	<b>100.00</b>

## ลักษณะการประกอบธุรกิจแบ่งตามสายงาน

### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

#### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีแบรนด์ต่างๆ ดังนี้

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา
บ้านเดี่ยว	 THE ROYAL RESIDENCE	60 ล้านบาทขึ้นไป
	THE GRAND GRAND LUX ALPINA	20 - 40 ล้านบาท
	GRANDIO GUTÉ	10 - 20 ล้านบาท
	PRESTIGE GRAVITÉ	6 - 10 ล้านบาท
บ้านเดี่ยว-บ้านแฝด 2-3 ชั้น	GRAMOUR	10 - 20 ล้านบาท
บ้านแฝด	GOLDEN NEO HOME	4 - 8 ล้านบาท
ทาวน์โฮม 2-3 ชั้น	GOLDEN CITY GOLDINA	3 - 8 ล้านบาท
ทาวน์โฮม 2 ชั้น	GOLDEN TOWN	2 - 4 ล้านบาท
คอนโดมิเนียม	KLOS CONDO	3 - 5 ล้านบาท

โครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 72 โครงการ รวมมูลค่า 100,679 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดแบ่งตามแบรนด์และประเภทที่อยู่อาศัย ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โกลเด้น ทาวน์	27	9,013	26,795	5,477	17,037	5,358	16,664	3,536	9,758
โกลดีน่า	2	375	2,320	80	455	41	222	295	1,865
<b>ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม</b>	<b>29</b>	<b>9,388</b>	<b>29,115</b>	<b>5,557</b>	<b>17,492</b>	<b>5,399</b>	<b>16,886</b>	<b>3,831</b>	<b>11,623</b>
โกลเด้น นีโอ	7	1,614	10,420	948	6,009	925	5,852	666	4,411
นีโอ โฮม	6	912	4,905	482	2,605	469	2,528	430	2,300
แกรมเมอร์	1	161	2,616	11	167	6	100	150	2,449
<b>ยอดรวม โครงการบ้านแฝด</b>	<b>14</b>	<b>2,687</b>	<b>17,941</b>	<b>1,441</b>	<b>8,781</b>	<b>1,400</b>	<b>8,482</b>	<b>1,246</b>	<b>9,160</b>
เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์	1	31	3,277	5	273	5	273	26	3,004
เดอะ แกรนด์ & อัลทีน่า	6	394	11,929	213	6,626	207	6,423	181	5,302
แกรนด์โอ	14	2,662	28,612	1,166	13,769	1,132	13,379	1,496	14,843
เพรสทิจ	3	651	4,596	292	2,324	286	2,268	359	2,272
โกลเด้น วิลเลจ	1	99	468	85	411	84	408	14	57
กราวิตี้	1	193	1,757	4	38	3	32	189	1,719
กูร์เธ่	1	118	2,099	1	22	-	-	117	2,077
<b>ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยว</b>	<b>27</b>	<b>4,148</b>	<b>52,738</b>	<b>1,766</b>	<b>23,463</b>	<b>1,717</b>	<b>22,782</b>	<b>2,382</b>	<b>29,275</b>
โคลส	2	261	885	71	238	31	119	190	647
<b>ยอดรวม โครงการคอนโดมิเนียม</b>	<b>2</b>	<b>261</b>	<b>885</b>	<b>71</b>	<b>238</b>	<b>31</b>	<b>119</b>	<b>190</b>	<b>647</b>
<b>ยอดรวมทั้งหมด</b>	<b>72</b>	<b>16,484</b>	<b>100,679</b>	<b>8,835</b>	<b>49,974</b>	<b>8,547</b>	<b>48,269</b>	<b>7,649</b>	<b>50,705</b>

### แผนการดำเนินงานโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปี 2568

ในปี 2568 บริษัทฯ ดำเนินการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 7 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 11,135 ล้านบาท โดยแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 6 โครงการ  
โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 1 โครงการ

#### รายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2568



#### 1. โคลส รามอินทรา-แพชัน

วันเปิดโครงการ : 8-9 กุมภาพันธ์ 2568  
ประเภทที่อยู่อาศัย : คอนโดมิเนียม 8 ชั้น  
จำนวนหน่วย : 150 หน่วย  
มูลค่าโครงการ : 469 ล้านบาท



#### 2. แกรมเมอร์ สาข

วันเปิดโครงการ : 22-23 กุมภาพันธ์ 2568  
ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2-3 ชั้น  
จำนวนหน่วย : 161 หน่วย  
มูลค่าโครงการ : 2,626 ล้านบาท





### 3. แกรนด์โอ ขอนแก่น-มิตรภาพ

วันเปิดโครงการ : 24-25 พฤษภาคม 2568  
ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น  
จำนวนหน่วย : 201 หน่วย  
มูลค่าโครงการ : 1,555 ล้านบาท



#### 4. แกรนด์โอ โคราช-เทอร์มินอล

วันเปิดโครงการ : 7-8 มิถุนายน 2568  
 ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น  
 จำนวนหน่วย : 320 หน่วย  
 มูลค่าโครงการ : 2,049 ล้านบาท



## 5. โกลดีน่า สุขุมวิท-แบร์ริง

วันเปิดโครงการ : 14-15 มิถุนายน 2568  
 ประเภทที่อยู่อาศัย : ทาวน์โฮม 2-3 ชั้น  
 จำนวนหน่วย : 207 หน่วย  
 มูลค่าโครงการ : 1,030 ล้านบาท



## 6. โกลดีน่า สาร

วันเปิดโครงการ : 30-31 สิงหาคม 2568  
ประเภทที่อยู่อาศัย : ทาวน์โฮม 3 ชั้น  
จำนวนหน่วย : 168 หน่วย  
มูลค่าโครงการ : 1,306 ล้านบาท



## 7. កូន​រេ​ សុប្ប​រិក 76

วันเปิดโครงการ : 6-7 กันยายน 2568  
 ประเภทที่อยู่อาศัย : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น  
 และบ้านแฝด 3 ชั้น  
 จำนวนหน่วย : 118 หน่วย  
 มูลค่าโครงการ : 2,100 ล้านบาท

## การตลาดและสถานะการแข่งขัน

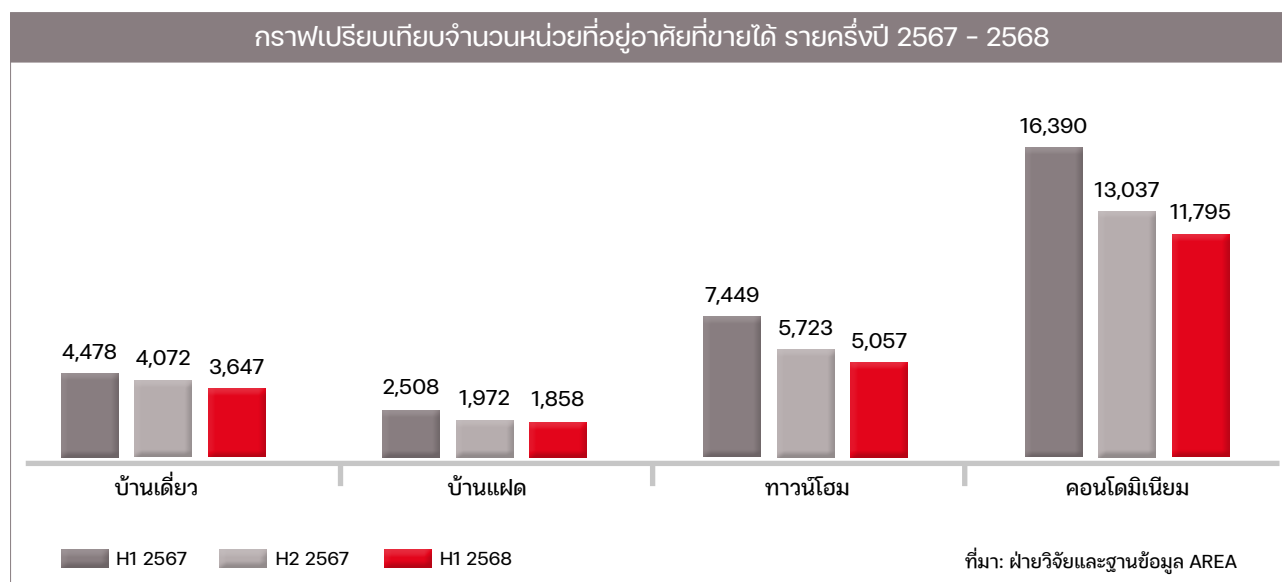
### ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

สถานะอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เมื่อพิจารณาจากตัวเลขจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ลดลงจากเดิม 8,468 หน่วย เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นร้อยละ 27 โดยมีรายละเอียดแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังนี้

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568

- บ้านเดี่ยว : 3,647 หน่วย ลดลงร้อยละ 19 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด : 1,858 หน่วย ลดลงร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์โฮม : 5,057 หน่วย ลดลงร้อยละ 32 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- คอนโดมิเนียม : 11,795 หน่วย ลดลงร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า

โดยสถิติจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้รายหกเดือน ในช่วงปี 2567 ถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้



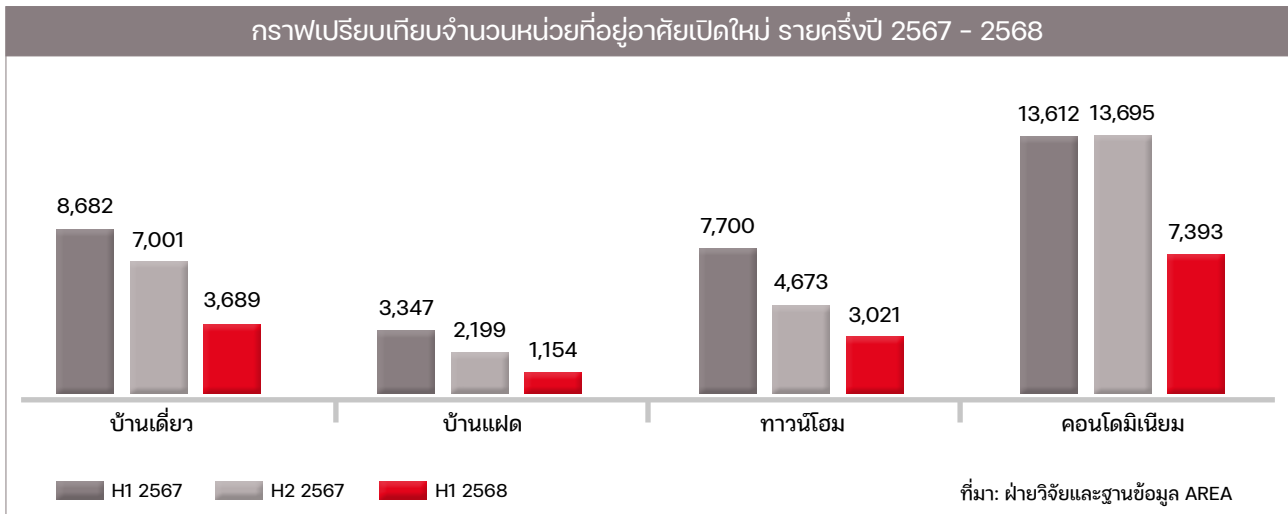
ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 บริษัทฯ มีจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยขายได้ทั้งสิ้น 1,036 หน่วย หรือคิดเป็นส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 5 ของยอดขายทั้งหมด

หากพิจารณาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จะพบว่า ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 15,257 หน่วย ลดลงร้อยละ 54 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีรายละเอียดแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังนี้

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568

- บ้านเดี่ยว : 3,689 หน่วย ลดลงร้อยละ 58 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด : 1,154 หน่วย ลดลงร้อยละ 66 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์โฮม : 3,021 หน่วย ลดลงร้อยละ 61 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า
- คอนโดมิเนียม : 7,393 หน่วย ลดลงร้อยละ 46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า

โดยสถิติจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รายหกเดือน ในช่วงปี 2567 ถึงช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 แบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้



ทั้งนี้ ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 บริษัทฯ ได้ทำการเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งสิ้น 504 หน่วย หรือคิดเป็นส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 7 ของจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ทั้งหมด

หากเปรียบเทียบสัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2568 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า คอนโดมิเนียมครองอันดับสูงสุดในตลาดที่ 7,393 หน่วย รองลงมาคือบ้านเดี่ยว 3,689 หน่วย ทาวน์โฮม 3,021 หน่วย และบ้านแฝด 1,154 หน่วย ตามลำดับ

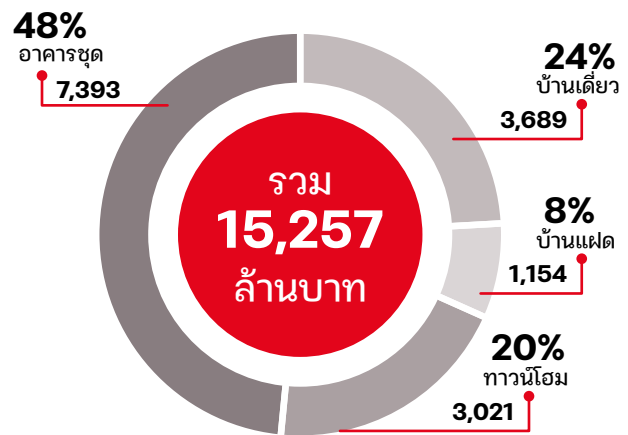
## กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีการแข่งขันสูงจากการที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดเป็นจำนวนมาก ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนกรตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบันที่ใช้เหตุผลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการแข่งขันไว้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### • กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

ทางบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ด้วยดีไซน์ที่โดดเด่นพร้อมฟังก์ชันเพื่อการอยู่อาศัยที่ครบครัน ตอบโจทย์ความต้องการและไลฟ์สไตล์ของครอบครัวทุกรูปแบบ ทางบริษัทฯ นำเสนอสินค้าผ่านแบรนด์ที่หลากหลาย ครอบคลุมทุกระดับราคาและประเภทที่อยู่อาศัย ตั้งแต่บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ไปจนถึงคอนโดมิเนียม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่ม โดยในปี 2568 ทางบริษัทฯ ได้ทำการเปิดตัวบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 3 ชั้น ภายใต้แบรนด์ “แกรมเมอร์” (Gramour) อีกทั้งทางบริษัทฯ ยังได้ทำการเปิดตัวแบบบ้านดีไซน์ใหม่สไตล์โมเดิร์น ได้แก่ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น ภายใต้แบรนด์ “กูร์เอ” (Gute) และทาวน์โฮม 2-3 ชั้น ภายใต้แบรนด์ “โกลดีนา” (Goldina) ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญในการขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมความต้องการและไลฟ์สไตล์ที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น

เพื่อสนับสนุนการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ามาผสานในกระบวนการออกแบบและก่อสร้าง โดยในปี 2568 ทางบริษัทฯ ได้คว้ามาตรฐานอาคารเขียว LEED v4.1 ระดับ Gold



ซึ่งเป็นเครื่องหมายการค้าบ้านสีเขียวต้นแบบแห่งความยั่งยืนที่แรกและที่เดียวในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ อีกทั้งยังผ่านเกณฑ์บ้านเบอร์ 5 ซึ่งเป็นมาตรฐานส่งเสริมให้เกิดการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพภายในบ้าน รับรองโดยการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ยังได้รับการรับรองการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจาก Science Based Targets initiative (SBTi) ซึ่งเป็นหน่วยงานระดับโลกที่ให้การรับรองในด้านนี้โดยเฉพาะ

ด้วยความมุ่งมั่นในการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ความต้องการของตลาดในยุคปัจจุบันไปพร้อมกับส่งเสริมความยั่งยืน บริษัทฯ จะยังคงพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพสูงและดีไซน์ที่ตอบโจทย์การอยู่อาศัย แต่ยังเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อตอกย้ำความเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยของไทย

### • กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ โดยทุกทำเลที่บริษัทฯ เลือกจะต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ ตั้งไว้ และต้องตอบโจทย์ความต้องการที่แตกต่างกันของลูกค้าในแต่ละระดับ โดยหลักเกณฑ์สำคัญในการเลือกทำเลที่ตั้ง มีดังนี้



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

โดยในปี 2568 ทางบริษัทฯ เน้นพัฒนาที่ดินศักยภาพเพื่อเสริมสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมในพอร์ตโฟลิโอ โดยในการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัด บริษัทฯ ยังคงเลือกที่ดินในจังหวัดที่มีการตอบรับดีเพื่อทำการขยายตลาด โดยเน้นเมืองใหญ่ที่เป็นศูนย์กลางในแต่ละภูมิภาค ซึ่งในปีนี้ ทางบริษัทฯ เลือกเปิดโครงการในพื้นที่จังหวัดขอนแก่นและจังหวัดนครราชสีมา เพื่อขยายตลาดสินค้าบ้านเดี่ยวในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

#### • กลยุทธ์ด้านราคา

การตั้งราคาสินค้าของบริษัทฯ นั้น จะมีการสำรวจตลาดบริเวณทำเลเป้าหมาย ทั้งราคา โปรโมชั่น สินค้า สภาพโครงการ และอื่นๆ เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดเป็นประจำและต่อเนื่อง เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับการแข่งขันในตลาดอย่างสม่ำเสมอ โดยการตั้งราคาจะคำนึงถึงคุณค่าของผู้บริโภค ทั้งในด้านต้นทุนทำเล รูปแบบโครงการ และประโยชน์ใช้สอยเป็นสำคัญ

#### • กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้โดยสะดวก ซึ่งครอบคลุมสื่อต่างๆ ดังนี้



- 1) ป้ายโฆษณา (Billboard)
- 2) นิตยสาร
- 3) การโฆษณาผ่านระบบโทรศัพท์มือถือ โดยการประชาสัมพันธ์โครงการผ่าน SMS ไปยังกลุ่มเป้าหมายในช่วงกิจกรรมต่างๆ
- 4) การโฆษณาผ่านช่องทางออนไลน์ อาทิ เว็บไซต์ของบริษัทฯ Facebook Instagram และ Tiktok
- 5) การโฆษณาผ่านการบอกต่อของลูกค้า อาทิ กิจกรรม Member Gets Members เพื่อสนับสนุนลูกค้าเดิมให้แนะนำโครงการแก่บุคคลอื่นต่อไป

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับรูปแบบในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ที่มีเอกลักษณ์ ทันสมัย น่าติดตาม และง่ายต่อการเข้าถึง โดยในปี 2568 นี้ ทางบริษัทได้ออกแคมเปญที่หลากหลาย อาทิ “No Pay Say Yes”, “คุ้มมาก! อยู่ฟรีสูงสุด 2 ปี”, “โปรเปรี้ยวปาก” และอื่นๆ เพื่อตอบโต้ความต้องการของลูกค้าในทุกแง่มุม

#### • กลยุทธ์ด้านการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์

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

#### • กลยุทธ์ด้านนวัตกรรมและเทคโนโลยี

บริษัทฯ มุ่งมั่นยกระดับประสิทธิภาพการอยู่อาศัยของลูกค้าผ่าน การนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ โดยมี แอปพลิเคชัน “FTX” ที่รวมทุกบริการเกี่ยวกับบ้านไว้ในแอปเดียว ตั้งแต่การแจ้งซ่อม การรับสิทธิพิเศษ ไปจนถึงข้อมูลข่าวสารต่างๆ จากเครือข่าย Frasers Property เพื่อความสะดวกสบายสูงสุดของผู้อยู่อาศัย ช่วยให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงบริการและข้อมูลได้ง่ายและรวดเร็ว สะท้อนถึงความตั้งใจในการสร้างสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยที่ทันสมัยและครบครัน



การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ที่ดิน

ที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะเลือกทั้งที่ดินในทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจนเพื่อทดแทนสินค้าในโครงการเดิมที่กำลังจะหมดไป รวมถึงที่ดินในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน

จากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นผลให้ต้นทุนโครงการเพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พยายามจัดหาที่ดินในทำเลที่เหมาะสมกับราคา เพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต แม้ที่ดินจะไม่อยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าหรือทางด่วน แต่ยังสามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีนโยบายในการซื้อที่ดินผืนใหญ่ เพื่อพัฒนาหลายโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคาสินค้าในทำเลเดียวกัน โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิด รูปแบบทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการเพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

การพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการขายและพัฒนาโครงการ โดยฝ่ายขาย ฝ่ายการตลาด และฝ่ายพัฒนารูจก 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												

การจัดซื้อที่ดินของทางบริษัทฯ แบ่งออกเป็น 3 แนวทาง คือ

- 1) จากที่ดินที่นายหน้าขายที่ดินนำมาเสนอ หรือบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดทำเลเพื่อนายหน้าดำเนินการสรรหา
- 2) ติดต่อซื้อที่ดินโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน โดยทีมงานของบริษัทฯ
- 3) ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการซื้อที่ดินในสื่อต่างๆ อาทิ สื่อสิ่งพิมพ์ และอินเทอร์เน็ต เป็นต้น

วัสดุก่อสร้าง

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

## • ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุกๆ โครงการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลังและระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป

สำหรับโครงการที่ต้องจัดทำผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตและขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างโครงการ และดำเนินมาตรการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

## งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มียอดบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนใน 63 โครงการ จำนวนรวม 288 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 1,705 ล้านบาท

## กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

### โครงการสีลมเอจ (Silom Edge)

สีลมเอจ โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 1,800 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนสีลมตัดกับถนนพระราม 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 ที่เน้นแนวทางใหม่ของสำนักงานออฟฟิศให้เข้ารองรับแพลตฟอร์มที่ยืดหยุ่นในการเสริมพลังให้กับ New generation ทั้งผู้ประกอบการ และธุรกิจสตาร์ทอัพ โดยสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ได้ตามฟังก์ชันการใช้งานของแต่ละธุรกิจ



โครงการสีลมเอจ

- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** ศูนย์การค้าสีลมเอจ (Silom Edge) สูง 7 ชั้น เริ่มตั้งแต่ชั้น B1-4 และ Rooftop ชั้น 9 มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,900 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด “Life around the clock START HERE - สตาร์ทชีวิตสีลมที่สีลมเอจ” รองรับไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างด้วยร้านค้าที่คัดสรรมาแล้วเป็นอย่างดี เน้นการสร้างประสบการณ์ให้ครบทุกมิติ ประกอบไปด้วย โซนร้านอาหารและบริการที่เปิดให้บริการ 24 ชม. โซนแฟชั่นบาซาร์ โซนความงามแบบครบวงจร โซนคลินิกเพื่อสุขภาพ โซนตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ และโซนแองโวกที่ชั้น 9 เปิดให้บริการถึงเที่ยงคืน รองรับทั้งที่นั่งทั้งภายใน (Indoor) และภายนอก (Outdoor) สามารถชมวิวด้านลุมพินีและกรุงเทพมหานครได้แบบพาโนรามา





โครงการสามย่านมิตรทาวน์

จุดรับส่ง หน้าอาคารสำนักงาน มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

สระว่ายน้ำชั้น 33 ส่วนพักอาศัย ทริเบิล วาย เรสซิเดนซ์

## โครงการสามย่านมิตรทาวน์

สามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 9,000 ล้านบาท ที่บริษัทฯ พัฒนภายใต้บริษัทร่วมทุน (บริษัทฯ ลงทุนร้อยละ 49) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนพญาไท และทำอุโมงค์ทางเชื่อมจากรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีสามย่านเข้าโครงการ พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 3 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม และ 3) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **พื้นที่สำนักงาน:** มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (Mitrtown Office Tower) เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 31 ชั้น มีพื้นที่สำนักงานให้เช่าประมาณ 47,000 ตารางเมตร พร้อมระบบ Turnstile แบบ Face scan เพื่ออำนวยความสะดวกเพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยและลดการสัมผัส (Touchless) พร้อมประหยัดพลังงานด้วยหลอดไฟ LED ทั้งอาคาร ระบบปรับอากาศสามารถปรับอุณหภูมิในพื้นที่ย่อยได้ (ระบบ VAV) และพื้นที่สำนักงานแบบไร้เสากลางและฝ้าเพดานสูงเพื่อความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน โดยอาคารสำนักงานเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 และได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน Leadership in

Energy and Environmental Design (“LEED”) ในระดับ GOLD เมื่อเดือนสิงหาคม 2563 จากสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐอเมริกา (U.S. Green Building Council: USGBC)

- **ส่วนที่พักอาศัย:** อาคารที่พักอาศัยสูง 33 ชั้น ประกอบไปด้วย ทริเบิล วาย เรสซิเดนซ์ (Triple Y Residence) อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า 516 ยูนิต ครบครันด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องครัวกลาง ห้องซักรีด ฟิตเนส ห้องอ่านหนังสือ ฯลฯ และโรงแรม ทริเบิล วาย (Triple Y Hotel) จำนวน 102 ห้อง ตั้งแต่ชั้น 7-10 ห้องพักมีแบบห้อง Deluxe ขนาด 34 ตร.ม. จำนวน 88 ห้อง และห้อง Campus Suite 4 ชุด แต่ละชุดประกอบไปด้วยห้องเล็ก ขนาดห้องละ 17 ตร.ม. จำนวน 6 ห้อง สามารถพักได้ 6-12 คน มีห้องนั่งเล่นตรงกลาง โดยส่วนของโรงแรมแยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากส่วนพักอาศัย พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดในทุกห้องพักและประตูพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ทั้งฟิตเนส ห้องประชุมสำหรับผู้เข้าพักประชุม 35-60 คน และ Boardroom 2 ห้อง ห้องละ 10 คน ที่ชั้น 11 ทั้งนี้ โรงแรมได้รับรางวัล Verified Reviews Award 2025 คะแนน 8.9 จาก Trip.com, รางวัล Traveler Review Awards 2025 คะแนน 8.8 จาก Booking.com รวมถึงรางวัล Gold Circle Award 2024 และ Customer Review Award 2024 คะแนน 9.3 ใน Agoda.com ส่วนอาคารชุดเปิดการขายและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าไปเมื่อปลายเดือนสิงหาคม 2562 และส่วนโรงแรมเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2562

- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** สามย่านมิตรทาวน์เป็นศูนย์การค้า 7 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 31,000 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด “Urban Life Library คลังอาหารและการเรียนรู้” พร้อมไปด้วยร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในบริเวณสามย่านเดิม และร้านค้าที่เป็นที่ต้องการในปัจจุบัน มีโซนเปิด 24 ชั่วโมง ไว้สำหรับคนนอนดึก และมีพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ Co-learning space ภายใต้ชื่อ ซี อาเซียน สามย่าน โค-ออป (C asean Samyan CO-OP) ซึ่งเป็นพื้นที่อ่านหนังสือมากกว่า 500 ที่นั่ง รองรับการจัดกิจกรรมส่งเสริมความรู้ของนิสิตนักศึกษา และบุคคลทั่วไป และสวนลอยฟ้าชั้นบนสุด (Sky Garden) เปิดให้เข้าใช้บริการได้ฟรี อีกทั้งยังมีสามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ขนาดประมาณ 1,800 ตารางเมตร สำหรับจัดอีเวนท์ ประชุม สัมมนา ฯลฯ โดยได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2562



ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์



โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์



โครงการสาทร สแควร์



โครงการปาร์ควেন্টเชอร์ อีโคเพล็กซ์

### โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

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

นอกจากนี้ ยังมีอาคารสำนักงานที่บริษัทฯ ได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรสเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวนเจอร์ (GVREIT) ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นอาคาร 2 อาคาร ดังนี้

### โครงการสาทร สแควร์ (Sathorn Square)

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

### โครงการปาร์ควেন্টเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Ventures Ecoplex)

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

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

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 238 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ ฮอสพิทาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ด้วยบริการอาหารที่ห้องอาหารตลอดทั้งวัน บาร์ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องประชุม ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อาคารสำนักงาน The PARQ โรงพยาบาล MedPark ท่าเรือคลองเตย และย่านการค้าแถวสุขุมวิท สาทร สีลม และสามย่าน ที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ โดยโรงแรมได้รับรางวัล ระดับ 5 ดาว STGs ภายใต้โครงการ STAR (Sustainable Tourism Acceleration Rating) ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย โดยยึดตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ (UN SDGs) และ Tripadvisor Travellers' Choice 2025 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3



โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ





โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ (W Bangkok)



โครงการ เดอะ แอสคอตท์ สาทร์น

### โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ (W Bangkok)

โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ สูง 31 ชั้น และมีที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น จำนวนห้องพัก 403 ห้อง มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสปา รวมถึงมีอาคาร The House on Sathorn ให้บริการจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และบาร์ รวมทั้ง Afternoon Tea ในสวนตรงกลางของอาคาร โรงแรมนี้ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกับ อาคารสาทร สแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ และใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีช่องนนทรี โรงแรมนี้เป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ภายใต้การบริหารงานของเครือแมริออท ซึ่งเป็นเครือโรงแรมชั้นนำระดับโลก โดยได้รับรางวัลต่างๆ มากมาย เช่น รางวัล Large Luxury Hotel in Thailand 2025-2026 จาก International Hotel Awards และบาร์สาทร ได้จัดอยู่ในอันดับที่ 48 ของ Asia's 50 Best Bars 2025 ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20 ร่วมกับ บริษัทต่างชาติ

### โครงการ เดอะ แอสคอตท์ สาทร์น (Ascott Sathorn) และสกาย วิลล่าส์ (Sky Villas)

เดอะ แอสคอตท์ สาทร์น เป็นโรงแรมแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีเซนต์หลุยส์ มีความสูง 35 ชั้น มีทั้งห้องพักแบบรายวัน และแบบพักรายเดือน จำนวน 177 ยูนิต มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน สระว่ายน้ำ สถานออกกำลังกาย ห้องประชุม ที่จอดรถ บริหารงานโดย เดอะ แอสคอตท์ กรุ๊ป จำกัด ซึ่งเป็นผู้นำในการบริหารจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ โดยพื้นที่ชั้น 21-35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบอย่างหรูหราโดยดีไซน์เนอร์ที่มีชื่อเสียง โรงแรมได้รับรางวัลต่างๆ มากมาย เช่น Thailand's Leading Serviced Apartment 2024 Award จาก World Travel Awards และได้รับการรับรองมาตรฐานสากลด้านการท่องเที่ยวอย่างยั่งยืนจาก Global Sustainability Tourism Council ปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60

## การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

- การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ด้านการบริหารพื้นที่สำนักงาน

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการพื้นที่สำนักงาน เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้าผู้ใช้บริการเป็นสำคัญ โดยได้มีการพัฒนาแพลตฟอร์มที่เข้ามาช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้า และช่วยให้บริษัทฯ สามารถบริหารพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น สามารถเข้าใจและปรับปรุงแบบการให้บริการได้ตรงความต้องการของลูกค้า และยังบูรณาการข้อมูลเพื่อนำไปพัฒนาด้านการขายและการตลาด เพิ่มโอกาสในการแข่งขัน ในฐานะผู้นำธุรกิจให้บริการโครงการเชิงพาณิชย์ของประเทศไทย เพื่อเพิ่มลูกค้ารายใหม่และรักษาลูกค้ารายเดิมได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### Edge

แพลตฟอร์มที่ถูกพัฒนาต่อยอดจากแพลตฟอร์มเดิม โดยได้พัฒนาร่วมกับผู้ให้บริการอุปกรณ์บริหารอาคาร อาทิ ระบบเข้า-ออกอาคาร ระบบจัดการที่จอดรถ ระบบรักษาความปลอดภัย ทำให้การเชื่อมต่อ



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



## T Care

แพลตฟอร์มบริหารพื้นที่ช่วยให้การแจ้งปัญหา และแจ้งซ่อมภายในพื้นที่สำนักงานง่ายและรวดเร็วยิ่งขึ้น โดยการให้บริการครอบคลุมพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารและพื้นที่ภายในออฟฟิศ เมื่อมีการแจ้งเหตุ เจ้าหน้าที่จะได้รับการแจ้งเตือน (Notification) ผ่านทางโทรศัพท์มือถือทันที ขณะเดียวกันผู้เช่าสามารถติดตามสถานะการซ่อมผ่านทางออนไลน์ และยังสามารถประเมินความพึงพอใจหลังการซ่อมหรือการให้บริการของเจ้าหน้าที่ เพื่อให้เกิดการพัฒนาและปรับปรุงการให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยจะเชื่อมกับแอปพลิเคชัน Edge เปิดให้บริการที่อาคารสิลมเองเป็นอาคารแรก และมีแผนที่จะนำไปพัฒนาในอาคารอื่นต่อไป



### • การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการให้บริการในศูนย์การค้า

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาและยกระดับประสบการณ์ของผู้ใช้บริการ โดยการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาประยุกต์ใช้ในหลากหลายด้าน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการภายในศูนย์การค้า รวมถึงส่งเสริมความสะดวกสบายให้กับผู้มาใช้บริการทุกกลุ่ม หนึ่งในตัวอย่างที่สำคัญคือ การนำ “หุ่นยนต์ทำความสะอาดอัจฉริยะ” (Smart Cleaning Robot) มาใช้ในพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้าสยามมิตทาวน์ เช่น โถงทางเดิน ห้องน้ำ และลานกิจกรรมต่างๆ โดยหุ่นยนต์ดังกล่าวถูกออกแบบให้สามารถทำงานได้อย่างแม่นยำและต่อเนื่อง ผ่านระบบเซ็นเซอร์ควบคุมทิศทาง พร้อมปรับการทำงานให้เหมาะสมโดยเฉพาะช่วงเวลาที่มีผู้มาใช้บริการหนาแน่น ซึ่งช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและลดการทำงานของพนักงานทำความสะอาดได้มากกว่าร้อยละ 30

บริษัทฯ ได้ต่อยอดพัฒนารถเข็นเก็บพลังงานแสงอาทิตย์เคลื่อนที่ (Solar Cart Lighting) โดยใช้พลังงานแสงอาทิตย์ผ่านแผงควบคุมวงจรโซลาร์เซลล์ เชื่อมต่อกับหลอดไฟ LED (Light Emitting Diode) และหลอด UVC (Ultraviolet-C) เพื่อให้แสงสว่างพร้อมคุณสมบัติในการฆ่าเชื้อโรคในอากาศอย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ ซึ่งช่วยลดการพึ่งพาการใช้สารเคมีในการฆ่าเชื้อลงถึง 1 ใน 4 ส่วน เมื่อเทียบกับการทำความสะอาดด้วยวิธีปกติ อีกทั้งได้ติดตั้งระบบจอแสดงผลสภาพจราจร (Smart Traffic Display System) โดยเชื่อมต่อข้อมูลจากกล้องวงจรปิด และนำระบบปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence) มาแสดงภาพการจราจรภายนอกอาคาร เพื่อให้ผู้ใช้บริการสามารถวางแผนการเดินทางอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัทฯ นำระบบเซ็นเซอร์ตรวจจับวัตถุแบบอัลตราโซนิก (Ultrasonic sensor) มาใช้บริเวณทางขึ้นลานจอดรถที่ศูนย์การค้าสิลมเอง เพื่อลดความเสี่ยงในการเกิดอุบัติเหตุเฉี่ยวชน และเพิ่มความปลอดภัยในการขับขี่แก่ลูกค้าที่มาใช้บริการ



### • การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างประสบการณ์เชิงดิจิทัลในการให้บริการร้านค้าและลูกค้า

บริษัทฯ มุ่งมั่นนำเสนอแพลตฟอร์มเทคโนโลยีที่หลากหลาย เพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน และตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ตัวอย่างเช่น โครงการสยามมิตทาวน์และสิลมเอง ได้พัฒนาบัญชี LINE Official Account ภายใต้ชื่อ “@Siamyannitmtown” และ “@SilomEdge” ซึ่งเป็นเครื่องมือที่เชื่อมโยงศูนย์การค้าและลูกค้าเข้าด้วยกัน โดยให้บริการช่วยเหลือและตอบทุกข้อสงสัยได้ตลอด 24 ชั่วโมง ช่วยสนับสนุนการตลาดแบบเจาะจงกลุ่มเป้าหมาย เพิ่มความแม่นยำในการส่งมอบสิทธิประโยชน์ให้กับลูกค้า เพิ่มความสะดวกและรวดเร็วในการเข้าถึงข้อมูลและบริการสำหรับลูกค้าได้ทุกที่ทุกเวลา โดย LINE Official Account ประกอบด้วย 3 ส่วน ได้แก่

- **AI Chatbot:** ระบบตอบแชทข้อความโดยอัตโนมัติ (Auto Smart Chatbot) ช่วยตอบคำถามอัตโนมัติให้กับผู้สนทนา หรือลูกค้าตามคีย์เวิร์ดที่ถูกกำหนดไว้ได้ทันทีตลอด 24 ชั่วโมง
- **Line CRM:** ระบบการจัดการลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management) สำหรับกิจกรรมด้านการตลาด ประกอบไปด้วย รายละเอียดโปรโมชั่นต่างๆ การให้ข้อมูลข่าวสารอัปเดต รวมไปถึงกลยุทธ์รักษาความสัมพันธ์กับลูกค้า และขยายฐานลูกค้าให้เพิ่มมากยิ่งขึ้นในอนาคต
- **ทีแคร์ “T-Care”** ระบบจัดการหลังบ้านที่ช่วยอำนวยความสะดวกแก่ร้านค้าหรือผู้เช่าภายในศูนย์การค้าสลิ้มเอจ ครอบคลุมทั้งบริการแจ้งซ่อม การประกาศข้อมูลข่าวสารกับร้านค้า และแบบสำรวจความพึงพอใจของผู้เช่า เพื่อนำข้อมูลมาปรับปรุงพัฒนาศูนย์การค้าให้ดียิ่งขึ้น

## การตลาดและสถานะการแข่งขัน

### ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

#### ธุรกิจอาคารสำนักงาน

ตลาดอาคารสำนักงานยังมีโอกาสเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง แต่ยังคงมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่องในปี 2568 เนื่องจากความอ่อนตัวทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและทั่วโลก ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศส่งผลต่อการขยายธุรกิจและการลงทุนในประเทศ รวมถึงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจทั่วโลก ข้อมูลจากศูนย์วิจัยของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) (“ซีบีอาร์อี”) ระบุว่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในกรุงเทพฯ ทั้งหมดมีประมาณ 10.2 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับปี 2567 และจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้ว 8.1 ล้านตารางเมตร หรืออัตราพื้นที่ว่างมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 20.7 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับปี 2567 สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรดเอตั้งแต่ปี 2567 มีการแบ่งละเอียดขึ้น เนื่องจากอัตราค่าเช่าในกลุ่มอาคารสำนักงานเกรดเอมีความหลากหลายตามอายุอาคาร คุณภาพอาคาร และสถานที่ตั้งมากขึ้น โดยแบ่งเป็นสำนักงานเกรดเอ+ สำนักงานเกรดเอ ใจกลางเมือง (CBD) และสำนักงานเกรดเอ นอกกรอบกลางเมือง (non-CBD) โดยสำนักงานเกรดเอ+ อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นอยู่ที่ราคา 1,195 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ร้อยละ 3.9 ส่วนสำนักงานเกรดเอ ใจกลางเมืองลดลงอยู่ที่ 893 บาทต่อตารางเมตร ลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 0.8 และสำนักงานเกรดเอ นอกกรอบใจกลางเมืองอยู่ที่ 740 บาทต่อตารางเมตร อัตราค่าเช่าสำนักงานเกรดเอ ใจกลางเมืองลดลงเนื่องจากหลายอาคารเลือกที่จะรักษาระดับราคาเช่าเดิมไว้เพื่อจูงใจผู้เช่ารายใหม่และเพื่อเติมเต็มพื้นที่เช่าเดิมที่ว่างลง อีกทั้งส่วนใหญ่เลือกที่จะมอบส่วนลดราคาพิเศษให้ผู้เช่ารายใหม่ที่ต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ และพบว่าหลายอาคารโดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบียินดีปรับราคาเช่าลง หากผู้เช่าเดิมหมดสัญญาเช่าและต้องการต่อสัญญาเช่าในอาคารเดิมเพื่อรักษาผู้เช่าไว้

จากสถานะเศรษฐกิจและการลงทุนชะลอตัวทั่วโลกในช่วงปี 2565-2568 และปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นจากอาคารสร้างเสร็จใหม่ในปี 2568 นั้น ซีบีอาร์อีคาดการณ์ว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่ายังคงทรงตัว ปริมาณการเช่าใหม่ปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าปี



2567 โดยความเคลื่อนไหวส่วนใหญ่เกิดจากบริษัทผู้เช่าย้ายจากอาคารเก่าไปอาคารสร้างใหม่หรือย้ายไปอาคารที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทันสมัยกว่าอาคารเดิม ทำให้อัตราค่าเช่าโดยรวมคงที่ โดยความต้องการยังคงเป็นอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ Central Business District (CBD) ที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT กลุ่มธุรกิจที่มีความต้องการเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นในปี นี้ ยังคงเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ E-commerce ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสินค้าอุปโภคบริโภคที่เกี่ยวกับสุขภาพและสุขอนามัย และธุรกิจที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น คือ ธุรกิจลงทุนหรือให้บริการด้านเทคโนโลยี

ด้วยสถานะเศรษฐกิจชะลอตัวทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้บริษัทต่างๆ ต้องการลดต้นทุนพื้นที่และลดค่าใช้จ่ายประกอบการประกอบกับเทคโนโลยีปัจจุบันอำนวยความสะดวกให้เกิดรูปแบบการทำงานแบบใหม่ work from home หรือ work from anywhere รวมถึงการปรับพื้นที่สำนักงานให้เหมาะสมกับการใช้งาน (right sizing) ส่งผลให้ตลาดสำนักงานชะลอตัวต่อเนื่องใน 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานยังมีปัจจัยกดดันจากสำนักงานให้เช่ารูปแบบใหม่หรือ “Co-working space” ที่มีลักษณะพื้นที่เป็นสำนักงานเต็มรูปแบบพร้อมด้วยอุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น โดยคิดค่าใช้จ่ายตามปริมาณการใช้สอย ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ไม่ต้องการลงทุนตกแต่งพื้นที่สำนักงานและต้องการความยืดหยุ่นสูง Co-working space จึงเข้ามามีส่วนแบ่งทางการตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น อีกทั้งในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า จะมีปริมาณพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอาคารสำนักงานอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คิดเป็นพื้นที่สำนักงานใหม่ให้เช่าอีกประมาณ 423,500 ตารางเมตร และจะทยอยสร้างเสร็จในช่วงปี 2568-2572 ข้อมูลจากซีบีอาร์อีระบุเพิ่มเติมว่า ขณะนี้ที่ดินใจกลางเมืองหลายแปลงกำลังพัฒนาและอยู่ในขั้นตอนวางแผนก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าอีก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดสำนักงานให้เช่าในอนาคต โดยในระยะยาวหากพื้นที่ให้เช่ามีมากกว่าความต้องการ อาจส่งผลกระทบต่ออัตราพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าลดลง ตามลำดับ

## ธุรกิจค้าปลีก

ภาพรวมของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 2 ปี 2568 ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ปัจจัยหลักมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วง 6 เดือนแรกของปี ซึ่งลดลงร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน ขณะเดียวกัน การใช้จ่ายภายในประเทศยังคงอ่อนแอ สะท้อนผ่านดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ที่ลดลงต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 5 มาอยู่ที่ระดับ 52.7 ในเดือนมิถุนายน 2568 จาก 54.2 ในเดือนก่อน ถือเป็นระดับต่ำสุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากความกังวลต่อการปรับขึ้นภาษีของสหรัฐฯ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ

พื้นที่ค้าปลีกรวมในกรุงเทพฯ ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 อยู่ที่ 8,324,965 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปีก่อน แต่ลดลงร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อนหน้า อันเป็นผลมาจากการปิดตัวของโครงการค้าปลีกในย่านใจกลางเมืองและชานเมือง ส่งผลให้อัตราการครอบครองพื้นที่ค้าปลีกลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 93.5 จากร้อยละ 95.1 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

การแข่งขันในภาคค้าปลีกยังคงมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 จากอุปทานที่เพิ่มขึ้นในตลาด โดยมีโครงการค้าปลีกที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างทั้งหมด 15 โครงการ รวมพื้นที่กว่า 580,425 ตารางเมตร และโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนอีก 33 โครงการ คิดเป็นพื้นที่กว่า 516,834 ตารางเมตร รวมพื้นที่กว่า 1,097,259 ล้านตารางเมตร อีกทั้งยังมีโครงการขนาดใหญ่อีกประมาณ 300,000 ตารางเมตร ที่มีกำหนดเปิดดำเนินการในปี 2569

แม้รัฐบาลจะออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านโครงการ “เที่ยวไทยคนละครึ่ง” ซึ่งดำเนินการระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 ตุลาคม 2568 และคาดว่าจะช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ แต่ผลกระทบเชิงบวกต่อภาคค้าปลีกโดยรวมยังคงจำกัด ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังคงได้รับแรงกดดันจากอุปสงค์ในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ และสภาวะอุปทานส่วนเกินในตลาด ด้วยเหตุนี้ ผู้ประกอบการในภาคธุรกิจค้าปลีกจึงจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์เชิงรุกเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลง ทั้งการยกระดับประสบการณ์ลูกค้า การนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารจัดการพื้นที่ หรือการเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่เพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน และรักษาความสามารถในการทำกำไรอย่างยั่งยืนในระยะยาว

## ธุรกิจโรงแรม

ในปี 2568 ธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพมหานครยังคงฟื้นตัวต่อเนื่อง แม้อัตราการเติบโตจะชะลอลงจากปีก่อนหน้า แต่ภาพรวมตลาดยังคงแข็งแกร่ง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ การจัดงานประชุม สัมมนา และกิจกรรมระดับนานาชาติที่ช่วยกระตุ้นความต้องการเข้าพักอย่างต่อเนื่อง ตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติยังเป็นแรงขับเคลื่อนหลัก โดยเฉพาะจากประเทศอินเดีย ตะวันออกกลาง และอาเซียน อย่างไรก็ตาม ตลาดนักท่องเที่ยวจีนยังฟื้นตัวต่ำกว่าคาดจากภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ ทำให้ผู้ประกอบการต้องขยายฐานลูกค้าไปยังตลาดอื่นควบคู่กับการปรับกลยุทธ์ด้านราคาและการตลาด

ในด้านอุปทาน คาดว่าจะมีโรงแรมใหม่เปิดเพิ่มกว่า 5,000 ห้องพักภายในปี 2568 และอีกกว่า 7,000 ห้องพัก อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งจะเพิ่มความเข้มข้นของการแข่งขันในตลาด ทั้งนี้ โรงแรมที่สามารถบริหาร

ต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมยกระดับคุณภาพและสร้างความแตกต่างด้านบริการ จะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันไว้ได้อย่างมั่นคง

## กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

### ธุรกิจอาคารสำนักงาน

เพื่อรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขัน บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์เร่งอัตราการเช่าในอาคารสร้างใหม่ ผสมผสานกลยุทธ์รักษาผู้เช่าด้วยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า พัฒนาและปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีการปรับปรุงอุปกรณ์อำนวยความสะดวก เช่น สุขภัณฑ์ในห้องน้ำให้เป็นระบบอัตโนมัติเพื่อสุขอนามัย และตอบโจทยความตระหนักเรื่องความสะอาด บริษัทฯ จัดกิจกรรมต่างๆ ให้แก่ผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง อาทิ กิจกรรมออกร้านขายสินค้า กิจกรรมเพื่อสร้างความตระหนักเรื่องสิ่งแวดล้อม กิจกรรมเปิดพื้นที่ให้เกษตรกรได้เข้ามาขายสินค้าส่งตรงจากฟาร์ม (Farmer Market) และกิจกรรมเพื่อสร้างความตระหนักเรื่องความหลากหลายและมีส่วนร่วมของทุกกลุ่ม เช่น วันสตรีสากล (International Women Day) เดือนแห่งความภาคภูมิใจ (Pride Month) และกลับมาจัดกิจกรรมตามงานประเพณี เช่น ตักบาตรรับปีใหม่ สงกรานต์ช่วงเทศกาลสงกรานต์ กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย เช่น การซ้อมอพยพหากเกิดเหตุอัคคีภัยประจำปี ซึ่งกิจกรรมต่างๆ ที่จัดขึ้นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความบันเทิง สันทนาการ ความสะดวกสบาย เน้นย้ำความปลอดภัยในอาคารสูง และสร้างสังคมที่น่าอยู่ในอาคารจากการสำรวจความพึงพอใจการบริการในปี 2568 ความพึงพอใจเฉลี่ยทุกอาคารอยู่ที่ร้อยละ 84 ซึ่งเป็นส่วนช่วยสะท้อนผลการดำเนินงานของอาคารทั้งของบริษัทฯ และอาคารที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหารอาคารให้รักษาระดับอัตราการเช่าที่ประมาณร้อยละ 90 และอัตราค่าเช่าได้สูงเป็นอันดับต้นๆ ในอาคารระดับเดียวกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการ การออกแบบ และการอนุรักษ์พลังงานทั้ง 4 อาคาร ได้แก่ อาคาร ปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ อาคารเอฟวายไอ เอ็นเตอร์ และอาคารมิตรทาวน์ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ก่อสร้างให้ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล 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 และการคำนึงถึงการอยู่อาศัยที่ยั่งยืนเป็นอีกหนึ่งความตั้งใจที่สะท้อนความมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพเพื่อส่งมอบความสุขให้กับลูกค้า และตอบโจทยทุกไลฟ์สไตล์อย่างแท้จริงสำหรับอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ยังได้รับรางวัล Thailand Energy Awards และ ASEAN Energy Awards เมื่อปลายปี 2560 ขณะที่อาคารเอฟวายไอ เอ็นเตอร์ ได้รับรางวัล 4 รางวัล ได้แก่ รางวัล Best Office Development และ Best Green Development จาก Thailand Property Awards 2017 รางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร - อาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากโครงการ Thailand Energy Awards 2018 เมื่อเดือนสิงหาคม 2561 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่น ประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงาน จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ อีกทั้งโครงการสามย่านมิตรทาวน์



ได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากโครงการ Thailand Energy Awards 2021 เมื่อเดือนสิงหาคม 2564 รางวัล ASEAN Energy Awards 2021 เมื่อเดือนกันยายน 2564 และรางวัล MEA Energy Awards 2022 เมื่อเดือนมิถุนายน 2565 และล่าสุดในปี 2566 นี้ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ อาคารเอฟวายโอ เซ็นเตอร์ อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ และอาคารสลิมเอง ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ได้มาตรฐานด้านการเชื่อมต่อทางดิจิทัลจาก WiredScore โดยอาคารเอฟวายโอ เซ็นเตอร์ และอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ และอาคารสลิมเองได้รับในระดับ Gold ในขณะที่ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์และอาคารสาทร สแควร์ ได้รับในระดับ Platinum

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของการเช่าพื้นที่สำนักงาน มีทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศและบริษัทต่างชาติชั้นนำประมาณ 500 ราย โดยผู้เช่าต้องการสภาพแวดล้อมทางการตลาดขององค์กรบนทำเลใจกลางเมือง สถานที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งสาธารณะหรือเชื่อมกับรถไฟฟ้า บีทีเอสหรือเอ็มอาร์ทีที่ลูกค้าและพนักงานของผู้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารสำนักงานได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงานส่งเสริมการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงาน ซึ่งช่วยให้พนักงานรักองค์กรและภูมิใจต่อความใส่ใจที่องค์กรมีต่อพนักงาน นอกจากนี้ ผู้เช่ามักจะเลือกพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลายรูปแบบ สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ขององค์กรผู้เช่าได้ ซึ่งอาคารต่างๆ ภายใต้การดูแลของบริษัทฯ สามารถรองรับผู้เช่าบริษัทขนาดเล็กจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ และตอบสนองต่อความต้องการทั้งหมดของลูกค้าได้

ด้านกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ บริษัทฯ ดำเนินการผ่าน Agency ขึ้นมาซึ่งเป็นธุรกรรมปกติของการเช่าอาคารสำนักงานที่ลูกค้ามักจะติดต่อผ่าน Agency ดังนั้น บริษัทฯ จะประสานงานกับ Agency อย่างใกล้ชิด คัดสรรและตรวจสอบประวัติลูกค้า ประเภทธุรกิจของลูกค้า พร้อมให้ข้อมูลที่ลูกค้าต้องการ และเสนอราคาเช่าที่เหมาะสม รวมถึงติดตามผลจนถึงที่สุด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการทำกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง และรักษาระดับการให้บริการ กระบวนการจัดการอาคารอย่างมีมาตรฐาน มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด มีการตรวจสอบงานระบบและบำรุงรักษาอยู่เสมอ อีกทั้งยังมีช่องทางสื่อสารประชาสัมพันธ์กับผู้เช่าผ่านช่องทางต่างๆ ทั้งอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียอย่างต่อเนื่องเพื่อตอกย้ำแบรนด์ของอาคารสำนักงาน

## ธุรกิจศูนย์การค้า

ธุรกิจศูนย์การค้ามุ่งเน้นกลยุทธ์หลัก 3 ด้าน ได้แก่

1. กลยุทธ์การเพิ่มรายได้ (Income Amplification) เน้นการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าให้มีความเหมาะสมกับประเภทร้านค้าและราคาตลาด การเพิ่มค่าบริการพื้นที่ส่วนกลางให้สอดคล้องกับการใช้งานจริง การปรับเพิ่มรายได้จากกิจกรรมทางการตลาด การเพิ่มสัดส่วนร้านค้าที่ไม่ใช่ร้านอาหารให้มากขึ้น การเพิ่มการเติบโตของค่าเช่าประเภทสัดส่วนจากยอดขาย รวมถึงการปรับสัดส่วนร้านค้าประเภทสัดส่วนจากยอดขายและประเภทค่าเช่าคงที่ให้มีผลสัมฤทธิ์มากยิ่งขึ้น

2. กลยุทธ์ร่วมสร้างสรรค์ (Co-Creation) ทั้งการจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชนรอบข้าง การสร้างการเติบโตไปพร้อมกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยการสร้างโปรโมชันที่ทำให้เกิดรายได้ค่าเช่าจากร้านค้าเพิ่มขึ้น การขยายพื้นที่ดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการ และการจัดกิจกรรมทางการตลาดที่ตรงกับพฤติกรรมและความสนใจของกลุ่มเป้าหมาย

3. กลยุทธ์ด้านนวัตกรรมบริการ (Real Estate as a Service) เพื่อยกระดับประสบการณ์ลูกค้าและผู้เช่า โดยการออกแบบพื้นที่เช่าให้มีการตกแต่งแล้วบางส่วน เพื่อลดการลงทุนและเวลาในการตัดสินใจของผู้เช่า อีกทั้งการนำเครื่องมือดิจิทัลและระบบอัตโนมัติเข้ามาใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการให้บริการแก่ผู้เช่า และสร้างประสบการณ์ที่เหนือความคาดหมายแก่ผู้มาใช้บริการ

## ธุรกิจโรงแรม

บริษัทฯ มุ่งดำเนินกลยุทธ์เพื่อสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนให้แก่พอร์ตโฟลิโอโรงแรม ได้แก่ W Bangkok, Ascott Sathorn Bangkok, Modena by Fraser Bangkok และ Triple Y Hotel โดยเน้นการเพิ่มอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ควบคู่กับการรักษาอัตราการเข้าพัก (Occupancy) ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความสมดุลของรายได้และผลตอบแทน

สำหรับกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริษัทฯ จะรักษาสัดส่วนลูกค้าพักระยะยาวไว้ในระดับที่มั่นคง พร้อมเพิ่มสัดส่วนลูกค้าระยะสั้นที่มีอัตราค่าห้องพักสูงขึ้น เพื่อเพิ่มรายได้ต่อห้องและกระจายความเสี่ยง ส่วนกลุ่มโรงแรม บริษัทฯ จะมุ่งขยายตลาดลูกค้าองค์กรและกลุ่ม MICE พร้อมพัฒนาบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ตอบโจทย์ความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไป

ในด้านตลาดต่างประเทศ บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายฐานลูกค้าไปยังประเทศอินเดียและภูมิภาคตะวันออกกลาง เพื่อชดเชยความไม่แน่นอนของตลาดนักท่องเที่ยวจีนซึ่งยังฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด ขณะเดียวกัน จะเพิ่มการใช้ช่องทางออนไลน์ (OTA) เพื่อเข้าถึงลูกค้าทั่วโลกและยกระดับการรับรู้แบรนด์

## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

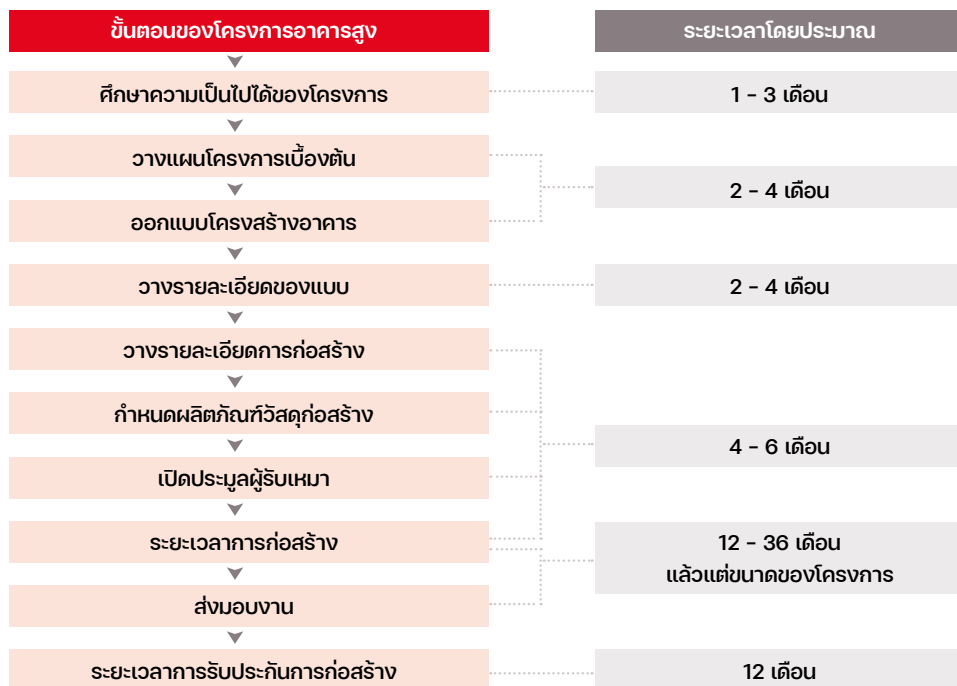
### • ที่ดิน

ที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรมควรตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย หากอยู่ในแนวรถไฟฟ้าจะเป็นปัจจัยหนุนต่อโครงการยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม การจัดหาที่ดินในทำเลดังกล่าวมีความท้าทายมากขึ้นเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นทุกปี นอกจากนี้เงื่อนไขของกรรมสิทธิ์ของที่ดินในบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นการขายสิทธิ์การเช่าระยะยาวแทนที่จะขายโอนกรรมสิทธิ์ขาด ดังนั้น ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจึงต้องรอให้ที่ดินผืนนั้นๆ หมดภาระผูกพันตามสัญญาเดิมหรือปลอดจากภาระใดๆ เสียก่อน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีทั้งประสบการณ์และความพร้อมในการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และศูนย์การค้า อีกทั้งบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการเช่าและพัฒนาที่ดินกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่มาอย่างยาวนาน และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ในสัญญาเช่าด้วยดีมาโดยตลอด จนมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับโดยทั่วไป เหล่านี้ส่งผลให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงที่มีศักยภาพ เช่น ที่ดินโครงการเอฟวายโอ เซ็นเตอร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกคลองเตยถนนรัชดาภิเษก ตัดกับถนนพระราม 4 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกสามย่านถนนพระราม 4 ตัดกับถนนพญาไท เป็นต้น

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

#### • การพัฒนาโครงการ



#### • ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุกๆ โครงการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้วางระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับส่วนใช้สอยทั้งหมด รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะ เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดี บริษัทฯ คำนึงถึงการเพิ่มต้นไม้หรือพื้นที่สีเขียวของโครงการให้มากกว่าที่กฎหมายกำหนดเสมอ

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินการมาตรการต่างๆ ตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

#### • วัสดุก่อสร้าง

ปัจจุบันบริษัทฯ ว่าจ้างผู้รับเหมาให้เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุสำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้ระบุรายละเอียดราคาของวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้าง เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้อายุการใช้งานได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง อีกทั้งการจ้างเหมาจะทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญ และผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับ เพื่อสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตามกำหนดการตามสัญญา

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

#### งานระหว่างการพัฒนา

ไม่มี



ฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 7), สมุทรปราการ

## กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นประมาณ 3.84 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทมีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและ

คลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย รวมถึงในประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม

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

ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนโรงงาน	
			สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	-	14
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	43
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	-	71
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	9	106
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ไทย	ชลบุรี	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	-	7
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ไทย	ระยอง	6	39
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	ไทย	สมุทรปราการ	-	13
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	ไทย	สมุทรปราการ	2	26
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ไทย	ปทุมธานี	-	24
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	ไทย	กรุงเทพมหานคร	-	1
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	1	5
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	2	6
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ไทย	ชลบุรี	-	41
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ไทย	สมุทรปราการ	2	-
สวนอุตสาหกรรมbinห์เตือง (Binh Duong Industrial Park)	เวียดนาม	binห์เตือง	22	-

หมายเหตุ : \* ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา



และมีคลังสินค้าของบริษัทฯ และคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ 36 ท่าเล\* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนคลังสินค้า	
			สินทรัพย์ ของบริษัท	สินทรัพย์ ภายใต้ กองทรัสต์
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	ไทย	ฉะเชิงเทรา	26	83
บางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา 2)	ไทย	ฉะเชิงเทรา	10	-
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	-	18
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	-	14
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	ไทย	ชลบุรี	-	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	ไทย	ชลบุรี	-	22
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	ไทย	ชลบุรี	-	9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	ไทย	ชลบุรี	-	15
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-7)	ไทย	สมุทรปราการ	32	47
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	ไทย	ปราจีนบุรี	-	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	3
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ไทย	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	ไทย	ขอนแก่น	14	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	ไทย	ระยอง	11	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	ไทย	สมุทรสาคร	2	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	ไทย	ลำพูน	9	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลาส ไมล์ อับ (ปู่เจ้าสมิงพราย)	ไทย	สมุทรปราการ	11	-
บางปะอิน ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	-
คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)**	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	-	1
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โครงการกัญช 9)	ไทย	สมุทรปราการ	-	9
คาราวัง (Karawang Warehouse)	อินโดนีเซีย	คาราวัง	55	-
มาแกซซาร์ (Makassar Warehouse)	อินโดนีเซีย	มาแกซซาร์	1	-
บันจาร์มาซิน (Banjarmasin Warehouse)	อินโดนีเซีย	บันจาร์มาซิน	1	-
สวนอุตสาหกรรมบินห์ดีอง (Binh Duong Industrial Park)	เวียดนาม	บินห์ดีอง	2	-

หมายเหตุ : \* ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

\*\* รายการขายและเช่ากลับ

## ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

ปัจจุบันบริษัทฯ มีผลิตภัณฑ์และบริการทั้งหมด 4 ประเภทธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) และธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าสร้างตามฟังก์ชันพร้อมใช้ (Built-to-Function) โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

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

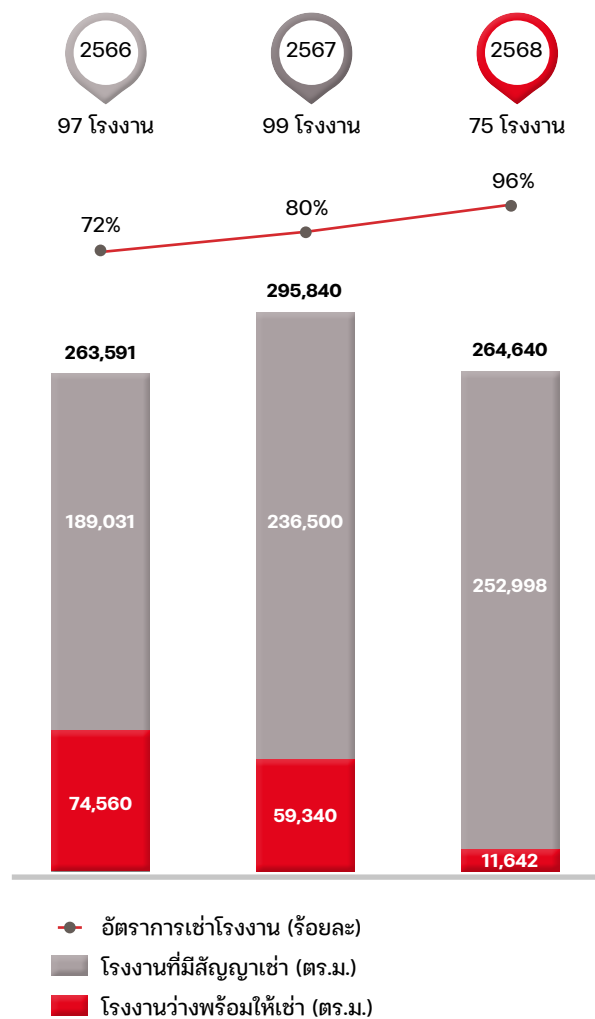
บริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงาน โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนี้ ยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้นๆ

บริษัทฯ มีการพัฒนาโรงงานทั้งในเขตประกอบการเสรี และเขตทั่วไปตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งจะแตกต่างกันในแต่ละทำเลที่ตั้ง ตัวอย่างเช่น ความต้องการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ซึ่งอยู่ติดกับท่าเรือน้ำลึกที่สำคัญของประเทศไทย โดยส่วนใหญ่จะเป็นความต้องการของโรงงานในเขตประกอบการเสรี โรงงานของบริษัทฯ มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งพัฒนาในบริเวณพื้นที่ดินที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อน้ำยารบพื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ โรงงานที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเป็นแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าได้ ขนาดของโรงงานมีตั้งแต่ 550 ถึง 12,000 ตารางเมตร โรงงานของบริษัทฯ ที่สร้างในระยะหลังมีขนาดเล็กลงเนื่องจากปัจจุบันแนวโน้มความต้องการโรงงานขนาดเล็กของลูกค้ามี

สูงขึ้น นอกจากนี้พื้นที่โรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารพัฒนาโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็ก ซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด

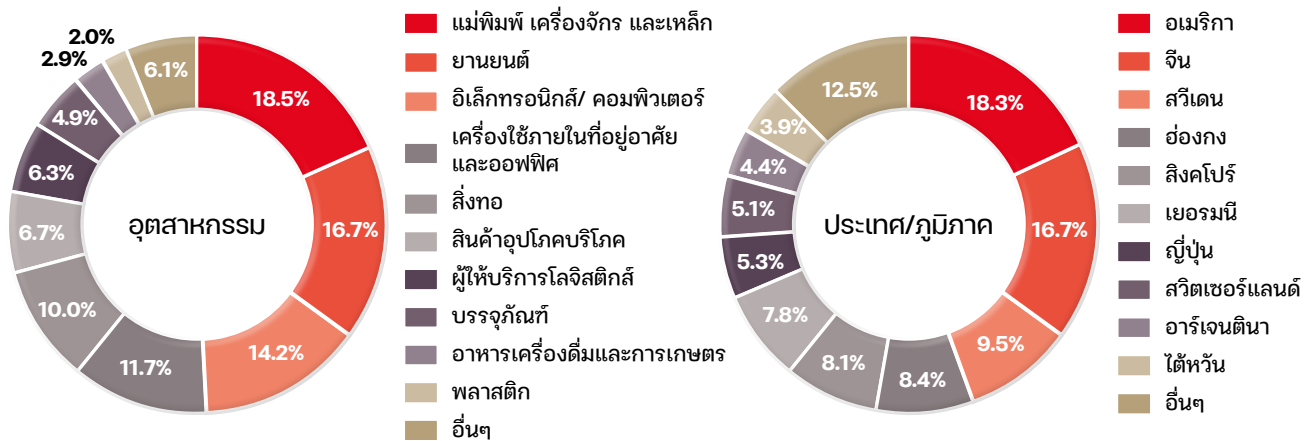
สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีอายุสัญญา 3 ปี พร้อมทางเลือกแก่ลูกค้าในการต่อสัญญา การเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทฯ หรือการซื้อโรงงาน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการสร้างโรงงานตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งมีสัญญาเช่าระยะยาวกว่า 5-10 ปี ช่วยสร้างความมั่นคงและผลตอบแทนระยะยาวแก่บริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2566 ถึง 2568 บริษัทฯ มีโรงงานที่มีสัญญาเช่าและโรงงานว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้



อัตรการเช่าโรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2568 อยู่ที่ร้อยละ 96 เพิ่มขึ้นจากสิ้นเดือนกันยายน 2567 ที่ร้อยละ 80 เนื่องจากความต้องการพื้นที่โรงงานในประเทศที่เพิ่มมากขึ้นจากสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และการย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน โดยมาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ กลุ่มลูกค้าอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภคบริโภค และอุปกรณ์การแพทย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ผลิตจากหลากหลายประเทศ และหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

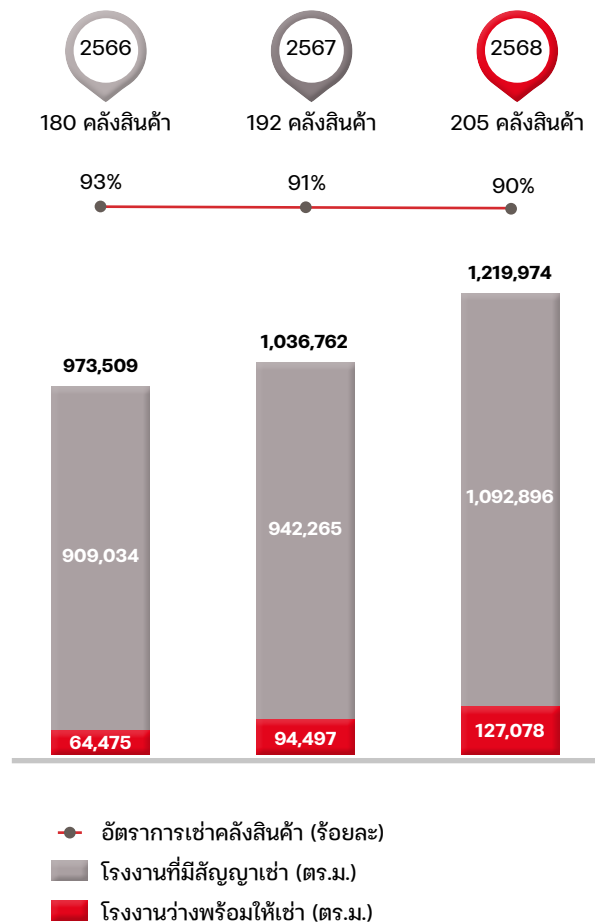
## 2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาและบริหารอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ให้เช่าที่มีคุณภาพระดับสากล โดยมุ่งเน้นตอบสนองความต้องการของธุรกิจโลจิสติกส์ ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการกระจายสินค้า วัตถุดิบ และผลิตภัณฑ์ไปยังภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ และสนับสนุนการพัฒนาประเทศสู่ศูนย์กลางประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เนื่องจากผู้ประกอบการด้านโลจิสติกส์ต้องใช้เงินลงทุนสูงในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบโลจิสติกส์ ยานพาหนะและอุปกรณ์ต่างๆ บริษัทฯ จึงเล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อให้เช่าแทนที่ผู้ประกอบการจะลงทุนสร้างคลังสินค้าเอง

คลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กลางกระจายสินค้าที่ดี โดยอาคารสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

โดยภาพรวมสัญญาเช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม สัดส่วนของสัญญาเช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี แนวโน้มเพิ่มขึ้น จากลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าแบบเฉพาะตามความต้องการ (Built-to-Suit) ซึ่งมีอายุสัญญาประมาณ 10 ปี ในอนาคต บริษัทฯ มีแผนขยายการให้บริการคลังสินค้าในรูปแบบเฉพาะนี้ให้มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความมั่นคงในการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้าเพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) เป็นทางเลือกเพิ่มเติมให้กับลูกค้าอีกด้วย

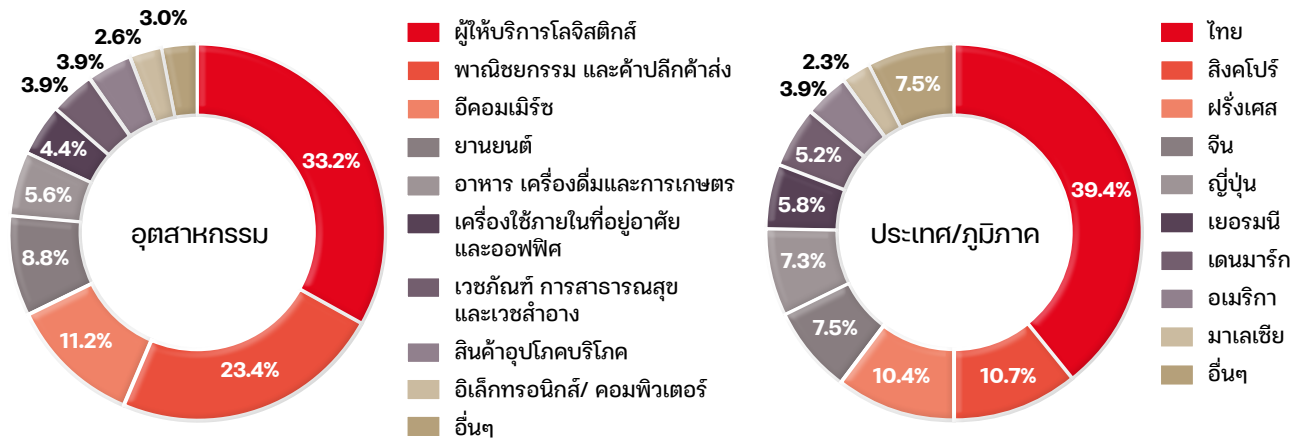
ณ สิ้นปี 2566 ถึง 2568 บริษัทฯ มีคลังสินค้าให้เช่า และคลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2568 อยู่ที่ร้อยละ 90 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับ สิ้นเดือนกันยายน 2567 ที่ร้อยละ 91 โดยกลุ่มลูกค้าหลักยังเป็นกลุ่มโลจิสติกส์ที่มีการขยายตัวต่อเนื่องจากการเติบโตของธุรกิจออนไลน์ และการย้ายฐานการผลิตเพื่อเพิ่มความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่ที่ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะกลุ่มผู้ผลิตเครื่องใช้ภายในที่อยู่อาศัยและออฟฟิศ กลุ่มเทรดดิ้ง กลุ่มสินค้าอุปโภคบริโภค และกลุ่มยานยนต์ ในเขตแหลมฉบัง บางพลี และวังน้อย



ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ลูกค้ำที่เช่าคลังสินค้าของบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ประกอบการจากหลากหลายประเทศ และหลากหลายกลุ่มอุตสาหกรรม ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

### 3) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

บริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งเน้นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุนและทำให้เกิดประสิทธิภาพในกระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดยบริษัทฯ มีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่จะสามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรมสวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่นๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย ทั้งนี้ อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการเช่า สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่างๆ และทำให้บริษัทฯ มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมายังคงมีความต้องการคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit อย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ได้ส่งมอบอาคาร Built-to-Suit ทั้งสิ้น 4 อาคาร ประกอบไปด้วย 1) ศูนย์กระจายสินค้าบางปะอิน 1 อาคาร 2) อาคารในโครงการสวนอุตสาหกรรมบึงหัดเคือง 2 อาคาร และ 3) อาคารในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 4) 1 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 169,000 ตารางเมตร

### 4) ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าสร้างตามฟังก์ชันพร้อมใช้ (Built-to-Function)

ด้วยประสบการณ์ในธุรกิจมาอย่างยาวนาน บริษัทฯ ได้พัฒนาอาคารคลังสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเฉพาะกลุ่ม อาทิ กลุ่มผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ซึ่งจะมีการเสริมมาตรฐานและฟีเจอร์เฉพาะ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานแก่ลูกค้า ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ส่งมอบอาคาร Built-to-Function จำนวน 1 อาคาร ได้แก่ อาคารในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 4) พื้นที่ประมาณ 5,700 ตารางเมตร

### 5) ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อสร้างผลตอบแทนในรูปของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งทำให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

### 6) ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM (ชื่อเดิมคือ บริษัท ไทยคอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 โดยในปี 2568 FTREIT ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบริษัทฯ เพิ่มอีก 59,875 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 5.1 หมื่นล้านบาท ซึ่งถือเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FIRM จะได้รับรายได้ประจำจากค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับบริษัทฯ

### 7) การบริการอื่นๆ

#### • การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทฯ มีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้บริษัทฯ สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

#### • การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้คำแนะนำและให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ครอบคลุมและตอบโต้กับความต้องการของลูกค้า

### • การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

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

### • บริการอื่นๆ

ด้วยประสบการณ์ที่ยาวนานในธุรกิจ และสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้าในหลากหลายอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงสามารถให้บริการและความช่วยเหลือต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินธุรกิจตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และจัดหาบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

## สิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ประกอบการจากเขตส่งเสริมการลงทุน

หลักเกณฑ์การให้สิทธิประโยชน์ตามนโยบายการส่งเสริมการลงทุนประกอบด้วย 1) สิทธิประโยชน์พื้นฐาน โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ยกเว้นอากรนำเข้าเครื่องจักร ยกเว้นอากรของนำเข้าเพื่อวิจัยและพัฒนา ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก และสิทธิประโยชน์อื่นๆ ที่ไม่ใช่อำนาจ ซึ่งจะแบ่งตามประเภทกิจการ (Activity-based Incentive) รวมทั้งมีสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมด้านการพัฒนาเทคโนโลยี (Technology-based Incentives) ในกรณีเป็นกิจการที่มีการนำระบบอัตโนมัติหรือหุ่นยนต์มาใช้ หรือมีการใช้เครื่องจักรที่มีการเชื่อมโยงหรือสนับสนุนอุตสาหกรรมการผลิตเครื่องจักรระบบอัตโนมัติในประเทศ โดยจะต้องยื่นคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2) สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมตามคุณค่าของโครงการ (Merit-based Incentives) ประกอบด้วย สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาความสามารถในการแข่งขัน สิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค และสิทธิและประโยชน์เพิ่มเติมเพื่อพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งจะได้สิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากสิทธิประโยชน์พื้นฐาน

### 1. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจโรงงานให้เช่า

โครงการพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าบางส่วนของบริษัทฯ ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์ดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
  - 8 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี
  - 7 ปี สำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี

• โดยในกรณีที่กิจการมีการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

• ได้รับยกเว้นภาษีจากเงินปันผล โดยไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

• ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการเข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้

• ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

### 2. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า

คลังสินค้าในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา) และโครงการบางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา 2) ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน โดยมีสิทธิประโยชน์ดังนี้

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
  - 5 ปี สำหรับคลังสินค้าในโครงการบางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา 2)
  - 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)

• โดยในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น

• ได้รับยกเว้นภาษีจากเงินปันผล โดยไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น

• ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

### 3. สิทธิประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมของนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

จากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การกำกับดูแลของ กนอ. ผู้ประกอบการจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจาก กนอ. ดังนี้

- สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เขตประกอบการเสรี) ได้แก่ การได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่างๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับการยกเว้นภาษีอากรขาออกสำหรับของส่งออก ไปนอกราชอาณาจักร

- สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างชาติซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญและช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต พร้อมให้บริการขอวีซ่าและ work permit และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีผู้ออกพินกับต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุน

- สิทธิประโยชน์อื่นๆ ได้แก่ การยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการทั้งหมดจาก กนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) เช่น ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้างและใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม รวมไปถึงการได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำคำปรึกษา เอกสารต่างๆ

## การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ด้วยประสบการณ์กว่า 30 ปี ในฐานะผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญในการส่งมอบโซลูชันโรงงานและคลังสินค้าที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในทุกตลาด ภายใต้แนวคิด Customer-centric ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ที่ดีและความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า บริษัทฯ พัฒนาองค์ความรู้และรูปแบบการให้บริการอยู่เสมอ พร้อมขับเคลื่อนองค์กรด้วยเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลสมัยใหม่ ซึ่งเป็นส่วนสำคัญของกลยุทธ์ระยะยาวในการยกระดับมาตรฐานการดำเนินงาน

บริษัทฯ เล็งเห็นบทบาทสำคัญของเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) และอินเทอร์เน็ตออฟธิงส์ (IoT) ในการยกระดับขีดความสามารถของภาคอุตสาหกรรม จึงลงทุนด้านเทคโนโลยีอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาบริการให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น ภายใต้แนวคิด Smart & Sustainable Logistics Park บริษัทฯ ได้พัฒนาแพลตฟอร์มอัจฉริยะที่ผสานนวัตกรรมด้าน PropTech เข้ากับระบบบริหารจัดการโลจิสติกส์พาร์ค เพื่อยกระดับมาตรฐานการจัดการทั้งด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อม โดยขับเคลื่อนด้วยเทคโนโลยี AI อย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยภายใต้แผนยุทธศาสตร์ 4.0 แพลตฟอร์มดังกล่าวใช้เทคโนโลยี Cloud Computing เป็นฐานในการทำงานของระบบ AI ผสานเข้ากับเทคโนโลยีล้ำสมัย เช่น Computer Vision, Geofencing, Drone Inspection และ Machine Learning เพื่อเสริมประสิทธิภาพในการดูแลรักษาความปลอดภัยและบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม โดยระบบสามารถตรวจวัดการใช้พลังงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และดัชนีสิ่งแวดล้อมอื่นๆ ตามมาตรฐานสากล ช่วยให้การจัดการทรัพยากรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นมิตรต่อชุมชนโดยรอบ

นอกจากการนำนวัตกรรมมาใช้ในการพัฒนาโครงการแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมุ่งส่งเสริมให้อาคารและคลังสินค้าที่พัฒนาใหม่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวในระดับสากล เช่น EDGE, LEED และ TREES เพื่อยกระดับคุณภาพอาคารให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ลดการใช้พลังงานและทรัพยากร ตลอดจนสนับสนุนการดำเนินงานของลูกจ้างให้สอดคล้องกับแนวทางการเติบโตอย่างยั่งยืนของอุตสาหกรรมในอนาคต

## การตลาดและสถานะการแข่งขัน

### 1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ซึ่งอาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการ เพิ่มความรวดเร็วในการเริ่มการผลิต และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อโรงงานนั้นมีบริการที่สามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการได้แบบครบวงจร

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

### การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ตนเองพัฒนาขึ้น ได้แก่ เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม เช่น บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลด์ จำกัด และบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเทรียล ปาร์ค จำกัด (มหาชน)

- ผู้พัฒนาโรงงานบนที่ดินอุตสาหกรรมที่ซื้อหรือเช่าจากเจ้าของที่ดินอุตสาหกรรมในทำเลที่ตั้งที่หลากหลาย เช่น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- ผู้พัฒนาโรงงานรายย่อยอื่นๆ ในตลาด ซึ่งบริษัทฯ ไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าโรงงานด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก



แม้ว่าการแข่งขันโดยรวมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าจะค่อนข้างสูง แต่บริษัทฯ ถือว่าเป็นผู้พัฒนาโรงงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และมีความได้เปรียบในด้านทำเลที่มีศักยภาพหลากหลาย รวมถึงการให้บริการที่ครบวงจร ทั้งการให้ความช่วยเหลือในการติดต่อขอใบอนุญาตต่างๆ กับหน่วยงานราชการ และการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งถือว่ามีความเสี่ยงในการเลิกเช่าเมื่อหมดสัญญาค่อนข้างต่ำ เนื่องจากลูกค้ามีการลงทุนติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักร และสายการผลิตต่างๆ ให้เข้ากับโรงงาน ทำให้ยากต่อการโยกย้าย โดยลูกค้าส่วนมากมักจะต่อสัญญาเช่ากับบริษัทฯ เมื่อสัญญาหมดอายุ เว้นเสียแต่จะเลิกการผลิตหรือมีความต้องการที่จะขยายพื้นที่การเช่า ซึ่งบริษัทฯ มีขนาดโรงงานและพื้นที่ในการให้เช่าที่หลากหลาย สามารถเสนอทำเลและขนาดโรงงานอื่นๆ ตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของลูกค้าได้

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

ในปี 2568 ระดับความพึงพอใจของลูกค้ากลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ประเภทโรงงานอยู่ที่ร้อยละ 89 แม้ว่าจะลดลงจากปีก่อนที่ร้อยละ 92 แต่ยังคงถือว่าอยู่ในระดับที่น่าพอใจ

## 2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สำคัญในการสนับสนุนธุรกิจโลจิสติกส์เพื่อการกระจายสินค้าของประเทศ โดยระบบการจัดการโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้ผู้ประกอบการต่างประเทศเลือกใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าในระดับภูมิภาค และเกิดการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันคลังสินค้าให้เช่าจะกระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์กระจายสินค้าในจังหวัดสำคัญแต่ละภาคของประเทศ และในเขตท่าเรือแหลมฉบังและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

### การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อขายและเช่า ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

- ผู้พัฒนาคลังสินคารายย่อยอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯ ไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็กที่มีความต้องการเช่าด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก และรูปแบบโครงสร้างของอาคารอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานการรับน้ำหนักระดับสากล

สำหรับสถานะการแข่งขันกับคู่แข่งโดยตรง บริษัทฯ มีความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพและมีความหลากหลาย อีกทั้งยังมีที่ดินสำรองที่พร้อมสำหรับการพัฒนา ซึ่งสามารถนำมาต่อยอดสำหรับลูกค้ากลุ่ม Built-to-Suit ได้

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ได้แก่

- ผู้ประกอบการธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics Service Providers) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและต่างประเทศ ที่มีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ Software และระบบจัดการที่ทันสมัย โดยทั่วไปบริษัทเหล่านี้จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าเพื่อใช้ในการดำเนินงานแทน

- ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution Center) และศูนย์จัดหาจัดซื้อชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International Procurement Office)

- ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพื่อจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้าไปยังลูกค้าทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่างๆ

- กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร

- ผู้ประกอบการธุรกิจออนไลน์และอีคอมเมิร์ซ ทั้งในและต่างประเทศ

- ผู้ประกอบการอื่นๆ ที่มีธุรกิจสนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการโลจิสติกส์ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง

- ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเข้าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

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

ในปี 2568 ระดับความพึงพอใจของลูกค้ากลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ประเภทคลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 89 ซึ่งเท่ากับปีที่ผ่านมา

## ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.8 ชะลอลงจากไตรมาสแรกที่เติบโตร้อยละ 3.2 ส่งผลให้การเติบโตในช่วงครึ่งปีแรกอยู่ที่ร้อยละ 3.0 โดยเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญความท้าทายรอบด้าน จากปัญหาเชิงโครงสร้างของภาคการผลิตที่กระทบต่อความสามารถในการแข่งขันในตลาดโลก สงครามการค้าระหว่างประเทศที่กดดันภาคการส่งออก รวมถึงการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในภาคการท่องเที่ยวของภูมิภาค

ในส่วนของธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เป็นธุรกิจที่ภาครัฐให้ความสำคัญและให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งปัจจุบันได้มีแผนพัฒนาสำหรับปี 2567-2569 เพื่อยกระดับเขตเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมให้เป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมระดับโลก โดยต่อยอดจากแผนเดิมเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานหลักทั้ง 4 โครงการ อย่างต่อเนื่อง โดยแผนลงทุน EEC นี้จะช่วยขับเคลื่อนและเร่งรัดการลงทุนด้วยการใช้เทคโนโลยี นวัตกรรม และวิจัยพัฒนา เพื่อเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันของประเทศโดยมุ่งเน้นการดึงดูด 12 อุตสาหกรรมเป้าหมาย อาทิ ยานยนต์ไฟฟ้า ดิจิทัล การแพทย์ และ โลจิสติกส์ ภายใต้บริบทของเศรษฐกิจสีเขียว (BCG)

ในไตรมาส 3 ปี 2568 ธุรกิจโรงงานพร้อมให้เช่ามีอุปทานอยู่ที่ 3.1 ล้านตารางเมตร เติบโตขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่อัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 95.4 ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 92.7 ในปีก่อน โดยได้รับปัจจัยบวกจากการที่นักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิต เห็นได้จากดัชนีการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติช่วงเดือนมกราคม-มิถุนายน 2568 BOI เปิดเผยว่ามีสถิติยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนของต่างชาติรวมทั้งสิ้น 1,369 โครงการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 59 คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 737,572 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 132 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมดิจิทัล อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ และอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วน ในส่วนของอุตสาหกรรมดิจิทัล มีค่าขอรับการส่งเสริมจำนวน 59 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเงินลงทุนอยู่ที่ 4.1 แสนล้านบาท อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ มีค่าขอรับการส่งเสริมจำนวน 255 โครงการ มูลค่าเงินลงทุนสูงที่สุดกว่า 1.3 แสนล้านบาท โดยยังมีแนวโน้มขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องจากกระแสย้ายฐานการผลิตของกลุ่มชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อลดความเสี่ยงจากสงครามการค้าและความขัดแย้งของห่วงโซ่อุปทาน รวมทั้งต้นทุนการผลิตในโลกตะวันตกที่สูงขึ้นมาก ประกอบกับนักลงทุนเชื่อมั่นในศักยภาพของไทย จึงเลือกขยายฐานการผลิตมาที่ประเทศไทย โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ในกลุ่มแผ่นวงจรพิมพ์ (PCB) เซมิคอนดักเตอร์ การทดสอบแผงวงจรรวม ตัวเก็บประจุไฟฟ้า เซลล์แสงอาทิตย์ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ

ในไตรมาส 3 ปี 2568 ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่ายังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีอุปทานรวมประมาณ 7.6 ล้านตารางเมตร และอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 90 ในส่วนของอุปสงค์ได้รับแรงหนุนจากการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ โดยเฉพาะในกลุ่มอุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค และกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ นอกจากนี้ สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ซึ่งมีการใช้มาตรการโต้ตอบทั้งในเชิงนโยบายและภาษี ส่งผลให้มีการย้ายฐานการผลิตออกจากประเทศจีนเพิ่มขึ้น สำหรับแนวโน้มธุรกิจคลังสินค้ายังสามารถเติบโตได้ดี โดยเฉพาะ Built-to-Suit และ Warehouse Farm ที่ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่องจากนักลงทุนต่างชาติในกลุ่มอุตสาหกรรม อาทิ รถยนต์ไฟฟ้า

(EV) และยานยนต์ อีกทั้งพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าบนออนไลน์มากขึ้น ยังผลักดันให้ศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานและระบบโลจิสติกส์ที่ทันสมัยเป็นที่ต้องการมากขึ้น เพื่อตอบสนองการจัดส่งสินค้าที่รวดเร็วและถูกต้องในทุกแพลตฟอร์ม ทั้งนี้ ประเทศไทยยังคงมีความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่อยู่ใจกลางอาเซียน ซึ่งเปรียบเสมือนศูนย์กลางการเชื่อมโยงภูมิภาคเอเชีย ทั้งยังมีความพร้อมในด้านทรัพยากรแรงงานทักษะสูง ระบบโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ครบครัน รวมถึงโครงข่ายคมนาคมทั้งทางถนน ราง อากาศ และน้ำ ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสำคัญต่อการขนส่งและกระจายสินค้าอย่างมีประสิทธิภาพ รองรับการเติบโตของภาคธุรกิจโลจิสติกส์สมัยใหม่ได้อย่างครบวงจร

## กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

### 1) ตั้งเป้าเป็นผู้นำในการให้บริการสมาร์ตแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระดับสากล

บริษัทฯ เป็นผู้นำอันดับหนึ่งในการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าประเภท Ready-Built ในประเทศไทย รวมถึงเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าชั้นนำในประเทศเวียดนามและอินโดนีเซีย โดยมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมกว่า 3.84 ล้านตารางเมตร ในอนาคต บริษัทฯ ยังคงมุ่งพัฒนาโครงการประเภท Ready-Built และ Built-to-Function ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีความต้องการของลูกค้า พร้อมใช้กลยุทธ์ลดความเสี่ยงผ่านการให้เช่าล่วงหน้า (Pre-lease) สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยอาศัยองค์ความรู้และประสบการณ์จากกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ผ่านการทำงานร่วมกับลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ เพื่อให้รองรับความต้องการเฉพาะ ตอบโจทย์ด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ รวมทั้งการพัฒนาอาคารสีเขียวตามมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED และ EDGE โดยบริษัทฯ มีการลงทุนร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจในการนำเสนอบริการแบบครบวงจร ครอบคลุมบริการจัดเก็บข้อมูล พื้นที่สำนักงานให้เช่าในทำเล CBD เพื่อรองรับความต้องการที่หลากหลายของลูกค้าในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ด้วย

### 2) บริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ (Asset Management Strategy)

บริษัทฯ ร่วมมือกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จัดตั้งทีมบริหารสินทรัพย์แบบเบ็ดเสร็จ โดยมุ่งศึกษาการใช้ประโยชน์ของโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมดของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้สินทรัพย์ ซึ่งสินทรัพย์เดิมอาจได้รับการดัดแปลงหรือปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด เช่น การแปลงคลังสินค้าเป็นโรงงานหรือโครงการแบบ Built-to-Suit การปรับขนาดอาคารเหมาะสม การร่วมมือกับพันธมิตรในการลงทุนและพัฒนาให้เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ตลอดจนการขายสินทรัพย์ให้กับผู้ประกอบการรายอื่น หรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ การบริหารสินทรัพย์แบบเบ็ดเสร็จจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาเสริมสภาพคล่อง และต่อยอดลงทุนพัฒนาโครงการในธุรกิจของบริษัทฯ ได้อีกด้วย

### 3) เพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า

บริษัทฯ มีแผนปรับปรุงและเพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า โดยนอกเหนือจากการปรับปรุงเบื้องต้นและการปรับแบบตามความต้องการของลูกค้าแล้ว บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการศึกษานำเอาเทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ๆ มาปรับใช้ เช่น การนำระบบอัตโนมัติในกระบวนการผลิต (Automation) หรือการพัฒนาโรงงานอัจฉริยะ (Smart Factory) เพื่อเตรียมพร้อมและสนองนโยบายภาครัฐในการยกระดับอุตสาหกรรมแห่งอนาคต หรือ Thailand 4.0 นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียว อาทิ EDGE, LEED และ TREES เพื่อช่วยลดการใช้พลังงานและทรัพยากร ตลอดจนสนับสนุนการดำเนินงานของลูกค้าให้สอดคล้องกับแนวทางการเติบโตอย่างยั่งยืนของภาคอุตสาหกรรมในอนาคต

### 4) ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของการต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยอยู่ระหว่างการศึกษารุขกิจด้านสาธารณูปโภค (Utility) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร หรือโครงการมิกซ์ยูสที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นตัวหลัก รวมถึงการศึกษาเขตธุรกิจและเขตการค้าควบคู่กับศูนย์โลจิสติกส์ ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจเหล่านี้จะสร้างแพลตฟอร์มในการต่อยอดและเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจในปัจจุบันได้

### 5) การขยายฐานลูกค้าสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน โดยมุ่งเน้นที่ประเทศอินโดนีเซียและเวียดนาม ซึ่งมีศักยภาพและการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ในขณะที่ค่าแรงยังต่ำกว่าประเทศไทย ทำให้มีความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้าในระดับสูง ซึ่งบริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการทั้งในแง่ผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายและการให้บริการที่ครบวงจร ปัจจุบันอัตราการเช่าคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซียอยู่ที่ร้อยละ 82 และอัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศเวียดนามอยู่ที่ร้อยละ 98 ซึ่งสอดคล้องกับการเติบโตทางเศรษฐกิจของทั้งสองประเทศ

## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### 1) การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ มีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสมโดยมุ่งเน้นในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและมีโอกาสได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI ทั้งนี้ ราคาที่ดินจะต้องไม่สูงเกินไปและขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสม เพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างผลตอบแทนให้กับธุรกิจอย่างเหมาะสมในระยะยาว

#### ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การจัดหาที่ดิน

- ทำเลที่ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ มีการคมนาคมสะดวก ตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่า และสามารถได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI

- ราคาที่ดินเหมาะสมที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าได้ และสามารถแข่งขันกับผู้เช่ารายอื่นๆ ในตลาดได้

- คำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ รวมถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

### 2) ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ มีทีมงานออกแบบและพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์โดยมีทั้งส่วนที่ทีมงานภายในดำเนินการเอง ช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารงานและลดต้นทุนการพัฒนา รวมถึงทีมผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการภายนอกที่มีความชำนาญเฉพาะทาง เพื่อให้งานมีประสิทธิภาพสูงสุด สำหรับวัสดุที่สำคัญในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทฯ ได้แก่ เหล็กและคอนกรีต บริษัทฯ สั่งซื้อโดยตรงจากผู้ผลิตหลายราย เพื่อให้ได้วัสดุคุณภาพสูงในราคาที่เหมาะสม

สำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ กำหนดนโยบายการคัดเลือกคู่ค้าอย่างเป็นรูปธรรม รวมถึงการกำหนดวิธีการปฏิบัติงานคุณภาพของสินค้าและบริการ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและการปฏิบัติตามต่อคู่ค้าอย่างยุติธรรม เท่าเทียม โปร่งใสและตรวจสอบได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการพิจารณาราคากลาง เพื่อให้ได้รับสินค้าและบริการในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

#### ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

- จัดทำบัญชีรายชื่อคู่ค้าที่ผ่านการรับรอง (Approved Vendor List) โดยรวบรวมข้อมูลคู่ค้าที่มีคุณสมบัติตรงตามความต้องการแยกตามประเภทของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งปรับปรุงข้อมูลจากคู่ค้าที่เข้ามาติดต่อซื้อขายกับบริษัทฯ

- พิจารณาคู่ค้าที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น มีประวัติหรือชื่อเสียงที่ดี ส่งมอบของที่มีคุณภาพ ครบถ้วน ตรงเวลา และมีความรู้ความเชี่ยวชาญในสินค้าหรือบริการนั้น มีความพร้อมทั้งด้านเครื่องมืออุปกรณ์และกำลังคน มีผลงานในอดีตที่เป็นที่ยอมรับ รวมถึงมีบริการหลังการขายที่ดี

- จัดให้มีคณะกรรมการประเมินเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทฯ จะพิจารณาร่วมกับราคากลางที่เหมาะสม

- การจัดซื้อจัดจ้างทุกครั้งต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจทุกครั้ง

- มีกระบวนการในการตรวจสอบและประเมินว่าสินค้าที่จัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนด

- มีเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกคู่ค้าที่ชัดเจนและโปร่งใส

- มีการเปิดโอกาสให้คู่ค้ารายใหม่ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ



## งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนาอาคารคลังสินค้าทั้งแบบ Ready-Built, Built-to-Function และ Built-to-Suit บนทำเลศักยภาพ รวมทั้งสิ้นกว่า 134,000 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วย 1). คลังสินค้า Built-to-Function ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลาส ไมล์ อีบี (ปูเจ้าสมิงพราย) 2). คลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรสาคร 3). คลังสินค้า Built-to-Function ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2 และ 4). คลังสินค้าประเภท Built-to-Suit ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งคาดว่าโครงการทั้งหมดจะสามารถส่งมอบแล้วเสร็จได้ภายในปี 2569

### การดำเนินธุรกิจในประเทศเวียดนาม

## ภาพรวมประกอบธุรกิจ

ประเทศเวียดนามมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product: GDP) ในไตรมาส 3 ปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 8.2 จากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง การเติบโตของภาคส่งออก และการขยายตัวของการลงทุนจากต่างประเทศ ภายใต้นโยบายส่งเสริมการลงทุนและสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ อีกทั้งยังมีตลาดแรงงานขนาดใหญ่ ทรัพยากรธรรมชาติอุดมสมบูรณ์ และทำเลยุทธศาสตร์ที่เชื่อมโยงประเทศลาวและจีน จึงเป็นจุดหมายสำคัญของธุรกิจที่ย้ายฐานการผลิตจากประเทศจีน

จากปัจจัยสนับสนุนดังกล่าว บริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสในการต่อยอดการเติบโตของธุรกิจ จึงได้จัดตั้งบริษัทย่อยในประเทศเวียดนามเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัทในต่างประเทศ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินในเมืองบินห์ด็อง (Bin Duong) เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งบินห์ด็องถือเป็นเมืองเศรษฐกิจสำคัญของเวียดนามใต้ที่ได้รับการนิยมนิคมอุตสาหกรรมทั้งในและต่างประเทศ จากโครงข่ายโลจิสติกส์และนโยบายสนับสนุนภาคอุตสาหกรรม

## ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทฯ ได้รับอนุมัติการเข้าซื้อที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม บินห์ด็องรวม 58.8 เฮกเตอร์ ในช่วงปี 2564-2565 ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ให้เช่ากว่า 230,000 ตารางเมตร โดยที่ดินดังกล่าวถูกออกแบบมาเพื่อรองรับความต้องการของอุตสาหกรรมด้วยมาตรฐานระดับสากล และสามารถตอบโจทย์ความยั่งยืนในอนาคต อาทิ ระบบสาธารณูปโภค ระบบการบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร และถนนที่เชื่อมต่อกับถนนหลัก มีทีมงานระดับมืออาชีพในการช่วยเหลือผู้เช่า มีโครงสร้างพื้นฐานและการเชื่อมต่อด้านโลจิสติกส์ที่ทันสมัย ปัจจุบัน บริษัทฯ พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศเวียดนามไปแล้วรวม 158,987 ตารางเมตร

## การตลาดและสถานะการแข่งขัน

### ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

จากสถานการณ์สงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ที่รุนแรงขึ้น ส่งผลให้หลายธุรกิจย้ายฐานการผลิตออกจากจีน โดยประเทศเวียดนามได้รับความสนใจจากบริษัททั่วโลกจากแนวโน้มการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในประเทศเวียดนามเป็นพื้นที่ที่รัฐบาล ภาคเอกชน หรือกิจการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลกับเอกชนร่วมกันจัดสรรให้ดำเนินกิจการอุตสาหกรรมอย่างเป็นระบบ โดยมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เพื่อให้เป็นไปตามการจัดวางผังเมืองที่เหมาะสม ลดปัญหาสิ่งแวดล้อมและความแออัดในตัวเมือง อีกทั้งเป็นการกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ภูมิภาคอีกด้วย ปัจจุบันธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชนในประเทศ และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการบริโภคภายในประเทศที่เพิ่มขึ้นและการขยายตัวของภาคส่งออก

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 เศรษฐกิจของเวียดนามเติบโตร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้รับแรงหนุนจากการบริโภคภายในประเทศ การลงทุนภาครัฐ และการเติบโตของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน ขณะที่ต้นทุนแรงงานต่ำและนโยบายสนับสนุนจากรัฐยังคงดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ โดยมีมูลค่าการลงทุนกว่า 28,540 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน

ตลาดอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของประเทศเวียดนามที่ผ่านมาเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจุบันมีพื้นที่ให้เช่าโรงงานรวมประมาณ 10.0 ล้านตารางเมตร และคลังสินค้ารวม 8.7 ล้านตารางเมตร อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 80-85 สำหรับกลุ่มเมืองอุตสาหกรรมในเวียดนามใต้ โดยหลักจาก โฮจิมินห์ บินห์ด็อง ด่งนาย บ่าเหวริยะ-หุงเต่า และหลงอัน ซึ่งมีศักยภาพสูงในการดึงดูดผู้ผลิตและผู้ประกอบการขนส่งสินค้า โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ทั้งโรงงานและคลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 86 อีกทั้งธุรกิจอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเติบโตในอนาคตจากแผนส่งเสริมการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของรัฐบาล ซึ่งจะส่งผลให้ราคาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในเวียดนามใต้ปรับตัวสูงขึ้นอีกด้วย ทั้งนี้ พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในอนาคตจะต้องมีความยืดหยุ่น ตอบโจทย์การใช้งานที่หลากหลายและสนับสนุนแนวคิดด้านความยั่งยืน โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก คือบริษัทข้ามชาติ (Multinational Corporation) และบริษัทเวียดนามที่ต้องการโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดยเน้นกลุ่มอุตสาหกรรมที่ต้องการเทคโนโลยีและนวัตกรรมในการผลิตขั้นสูง กลุ่มโลจิสติกส์ และอุตสาหกรรมไร่ผลไม้

## กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

- ตั้งเป้าเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในตลาดเวียดนามที่มีศักยภาพสูง

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

- ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อเสริมบริการโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร

บริษัทฯ พร้อมแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพื่อต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอ ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์หลักของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอยู่ภายใต้การดำเนินงานของกระทรวงการวางแผนและการลงทุน (Ministry of Planning and Investment) โดยมี Provincial People's Committee เป็นผู้รับผิดชอบตัดสินใจในรายละเอียดการจัดตั้งหรือขยายเขตอุตสาหกรรมตามแผนแม่บทที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงจัดสรรและให้ที่ดินแก่องค์กรหรือบุคคลธรรมดา โดยในปี 2564-2565 บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติและสามารถดำเนินการพัฒนาที่ดินขนาด 58.8 เฮกเตอร์ คิดเป็นพื้นที่พร้อมให้เช่ากว่า 230,000 ตารางเมตร

## งานระหว่างการพัฒนา

ในปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการส่งมอบศูนย์กระจายสินค้าสำหรับธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบิ่นห์เหือง คิดเป็นพื้นที่เข้าทั้งหมดกว่า 54,000 ตารางเมตร และมีแผนที่จะพัฒนาเพิ่มเติมสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือ โดยคาดว่าจะเริ่มพัฒนาในปี 2569

## การดำเนินธุรกิจในประเทศอินโดนีเซีย

### ภาพรวมประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ มองหาโอกาสในการขยายการลงทุนไปยังต่างประเทศ เพื่อสร้างการเติบโตทางธุรกิจอยู่เสมอ โดยบริษัทฯ เข้าลงทุนในโครงการโลจิสติกส์เซ็นเตอร์ที่ให้บริการคลังสินค้าสมัยใหม่ใน 3 โครงการสำคัญ ตั้งอยู่ที่เมืองคาราวัง เมืองมาแกซาร์ และเมืองบันจาร์มาซิน ประเทศอินโดนีเซีย ผ่านการเข้าถือหุ้นในบริษัท PT SLP Surya Ticon Internusa และบริษัท PT Surya Internusa Timur ในสัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่งช่วยสร้างการเติบโตให้พอร์ตโฟลิโอในต่างประเทศเพิ่มขึ้นกว่า 168,000 ตารางเมตร บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในครั้งนี้ จะช่วยเสริมความมั่นคงให้แก่บริษัทฯ ด้วยรายได้จากค่าเช่าที่สม่ำเสมอจากกลุ่มลูกค้าแบรนด์ชั้นนำ

### ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

โครงการโลจิสติกส์เซ็นเตอร์ทั้ง 3 แห่งของบริษัทฯ ในประเทศอินโดนีเซีย ล้วนเป็นโครงการที่มีความทันสมัย ตอบโจทย์การดำเนินงานของภาคโลจิสติกส์ยุคปัจจุบัน ที่ให้ความสำคัญกับการเพิ่มประสิทธิภาพของการจัดเก็บและกระจายสินค้า โดยโลจิสติกส์เซ็นเตอร์ในเมืองคาราวัง ตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพเชื่อมต่อกับกรุงเทพมหานครและแวดลอมไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมสำคัญหลายแห่ง ภายในโครงการมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้ามาตรฐานสากลรวมทั้งสิ้น 147,286 ตารางเมตร และได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าจำนวนมากที่เข้าใช้บริการ ประกอบด้วยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยานยนต์ สินค้าอุปโภคบริโภค และเทคโนโลยี ฯลฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการคลังสินค้าแบบสร้างตามความต้องการหรือ Built-to-Suit ให้แก่แบรนด์ FMCG ชั้นนำอย่าง ยูนิลีเวอร์ ประกอบด้วย 2 อาคาร ตั้งอยู่ในเมืองมาแกซาร์และเมืองบันจาร์มาซิน มีพื้นที่เช่ารวม 11,358 ตารางเมตร และ 9,750 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งเป็นศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ที่ช่วยสนับสนุนการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ของยูนิลีเวอร์ จุดเด่นของคลังสินค้าในเมืองมาแกซาร์คือทำเลที่ตั้งอยู่ในเมืองหลวงของสุลาเวสีใต้ ซึ่งมีประชากรมากเป็นอันดับ 5 ของประเทศอินโดนีเซียด้วยจำนวนประชากร 1.5 ล้านคน อีกทั้งยังเชื่อมต่อกับสนามบินที่ใกล้ที่สุดห่างไปเพียง 5 กิโลเมตร สำหรับคลังสินค้าในเมืองบันจาร์มาซินก็ตั้งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมที่สะดวกต่อการขนส่งและกระจายสินค้าผ่านทางท่าเรือและสนามบิน

## การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

### ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ในไตรมาส 2 ปี 2568 เศรษฐกิจอินโดนีเซียขยายตัวประมาณร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยได้แรงหนุนจากการขยายตัวของภาคการผลิต ซึ่งได้รับอานิสงส์จากอุปสงค์สินค้าส่งออกที่แข็งแกร่ง ประกอบกับการเร่งสั่งซื้อล่วงหน้าก่อนมาตรการภาษีของสหรัฐฯ จะบังคับใช้ ยังช่วยหนุนให้ภาคการส่งออกในช่วงครึ่งปีแรกปรับตัวสูงขึ้น

นอกจากนี้ ตลาดอีคอมเมิร์ซของอินโดนีเซียถือว่าเป็นตลาดที่แข็งแกร่งในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก และมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ทำให้ความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมที่มีคุณภาพระดับสากลของภาคอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์เพิ่มสูงขึ้น รวมถึงมีความต้องการจากกลุ่มลูกค้าชั้นนำที่จะขยายการดำเนินงานไปในประเทศอินโดนีเซีย

อัตราการเช่าคลังสินค้าในประเทศอินโดนีเซียของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2568 อยู่ที่ร้อยละ 82 โดยอัตราการเช่าเฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 93 ซึ่งอยู่ในระดับสูง ในอนาคตบริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาคลังสินค้าให้มีมาตรฐานในระดับสากลเพื่อรองรับบริษัทข้ามชาติขนาดใหญ่ พร้อมมุ่งพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า โดยบริษัทฯ เชื่อว่ายังมีโอกาสทางธุรกิจอีกมากในประเทศอินโดนีเซีย

## กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

### • ตั้งเป้าเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในตลาดอินโดนีเซีย

บริษัทฯ มุ่งขับเคลื่อนธุรกิจจากความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมในด้านคลังสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวสูงขึ้น ด้วยการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่หลากหลายและครบวงจร อีกทั้งยังนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ที่มีความคุ้นเคยกับตลาดไทยและเวียดนามมาประยุกต์ใช้ พร้อมเดินหน้าพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า

### • ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อเสริมบริการโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร

บริษัทฯ พร้อมแสวงหาโอกาสในการลงทุนเพื่อต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอยู่เสมอ ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์หลักของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

## การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### 1. การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ มีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสม อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคมและตอบโจทยความต้องการของผู้เช่า ทั้งนี้ ราคาที่ดินของบริษัทฯ จะต้องไม่สูงเกินไป ในการที่บริษัทฯ จะสามารถสร้างผลตอบแทนจากค่าเช่าและสามารถแข่งขันกับผู้เช่ารายอื่นๆ ในตลาดได้ อีกทั้งขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคำนึงถึงการรองรับการขยายโครงการหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ และความสามารถในการตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายต่อไป

### 2. ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ พัฒนาลังสินค้าบนที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีทั้งส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัทฯ รวมถึงมีทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่ว่าจ้างมาโดยเฉพาะ ซึ่งช่วยให้งานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น รวมถึงมีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมโดยการออกแบบคลังสินค้าให้สอดคล้องกับความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมและประหยัดพลังงาน

## งานระหว่างการพัฒนา

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้พัฒนาลังสินค้าพร้อมให้เช่า (Ready Built Warehouse) รวมกว่า 19,000 ตารางเมตร โดยเซ็นสัญญาเช่าได้ทั้งหมดแล้ว จากผลตอบรับที่ดี บริษัทฯ จึงมีแผนพัฒนาลังสินค้าให้เช่าเพิ่มเติม เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นในตลาด โดยมีแผนจะเริ่มพัฒนาในปี 2569-2570



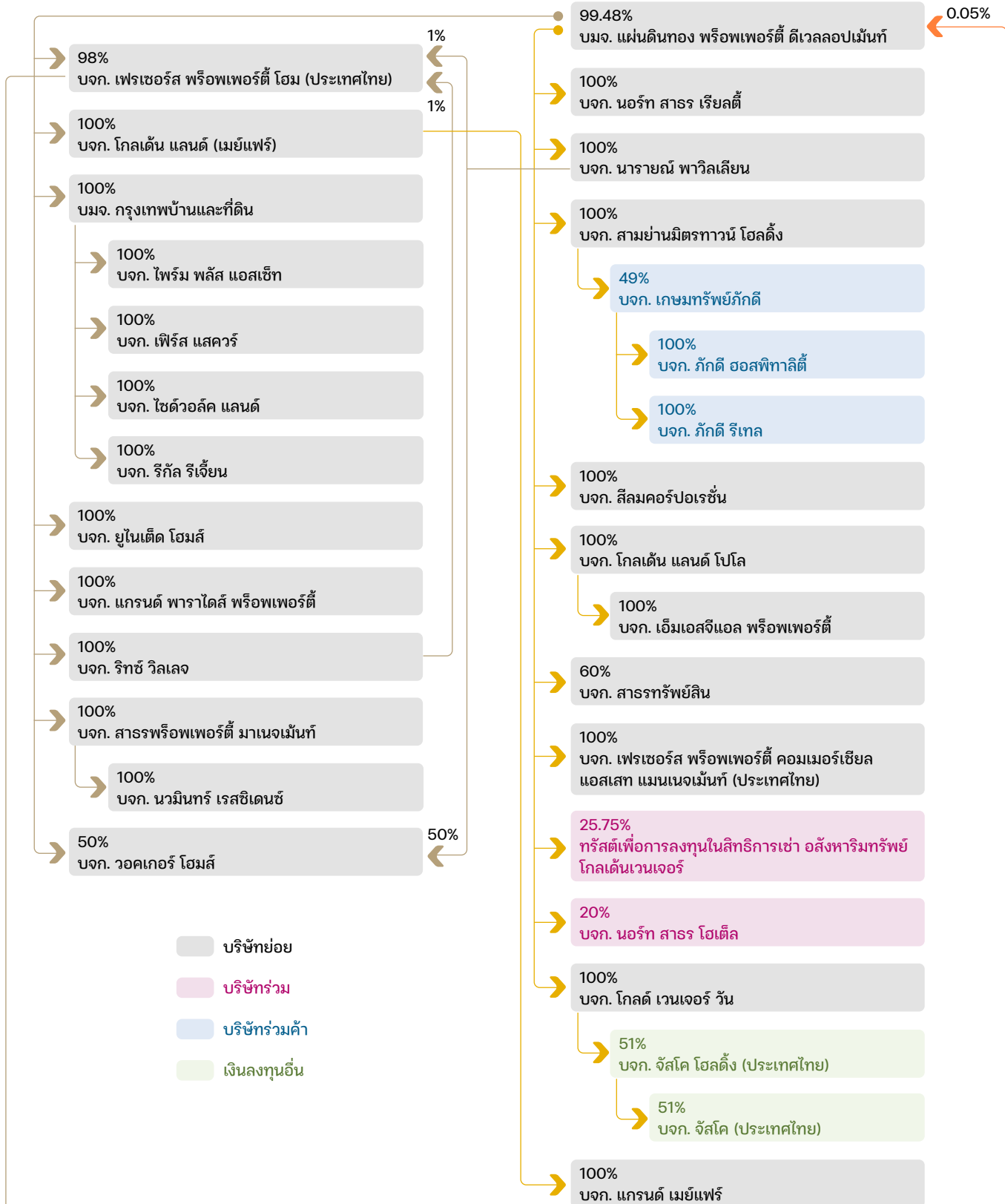
## โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

### บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

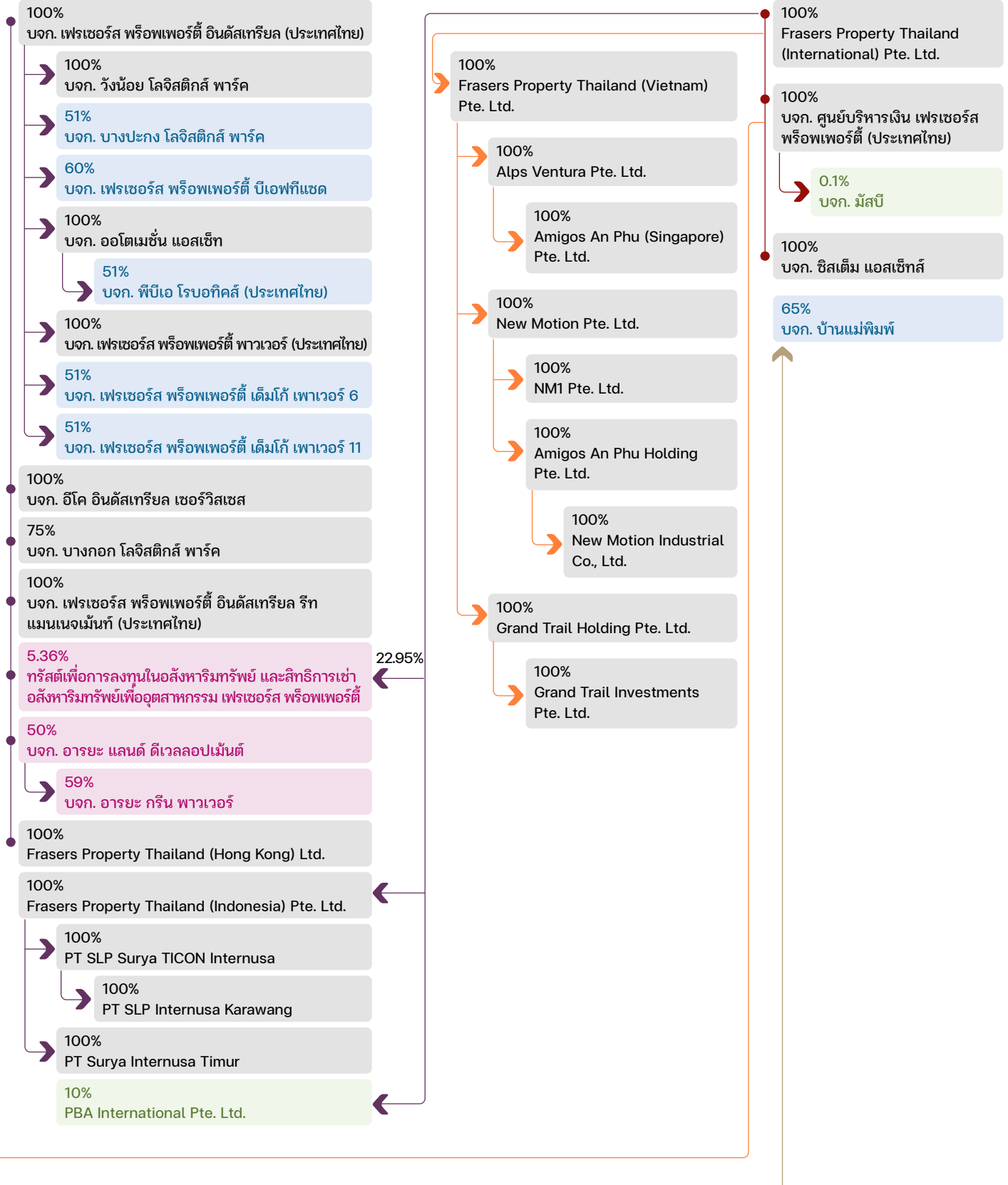
#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม



## กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

## กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

## กลุ่มธุรกิจอื่นๆ



## นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

### สรุปข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

#### บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
<b>กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย</b>						
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	98
					บจก. นารายณ์ พาวิลเลียน	1
					บจก. ริทซ์ วิลเลจ	1
บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	2,400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,400,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท	1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,780,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ไพรม์ พลัส แอสเซท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100
บจก. เฟิร์ส แสควร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100
บจก. ไซด์วอล์ค แลนด์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100



ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. ริกิล รีเจียน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	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. กรุงเทพบ้าน และที่ดิน	100
บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	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 พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. แกรนด์ พาราไดส์ พรีอเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	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 พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ริทซ์ วิลเลจ	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	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 พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. सार พรีอเพอร์ตี้ มานะเจมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	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 พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นวมินทร์ เรสซิเดนซ์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	250,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	250,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 25,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. सार พรีอเพอร์ตี้ มานะเจมส์	100
บจก. วอคเกอร์ โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	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 พาววิลเลียน	50
					บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	50

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
<b>กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม</b>						
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 4.75 บาท	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 4.75 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)  บจก. ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	99.48  0.05
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 มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน	153/3 อาคารโกลเด้นพาววิลเลียน ชั้นที่ B2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร 0 2652 1111	อาคารสำนักงาน	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สามย่าน มิตรทาวน์ โฮลดิ้ง	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการ การบริหาร อสังหาริมทรัพย์	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สลิคคอร์ปอเรชั่น	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลเด้น แลนด์ โพลี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการ จ้างเหมาแรงงาน	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,600,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,600,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น แลนด์ โพลี จำกัด	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. สารธาริพย์สิน	7 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2676 6868	โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	60
บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ผู้จัดการ กองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลด์ เวนเจอร์ วัน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	Co-working office และ ธุรกิจอื่น ที่เกี่ยวข้อง	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 6 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. แกรนด์ เมย์แฟร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	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. โกลด์ตัน แลนด์ (เมย์แฟร์)	100
<b>กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม</b>						
บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ก่อสร้าง คลังสินค้า เพื่อให้เช่า	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเชส	49/32 หมู่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ต.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230 โทร. 0 2679 6565	ก่อสร้าง โรงงานสำเร็จรูป เพื่อให้เช่า	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ลงทุน พัฒนา บริหาร และ จัดการโครงการ โลจิสติกส์ พาร์ค	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	75

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ริท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ผู้จัดการ กองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการ คลังสินค้าให้เช่า	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
บจก. ออโตเมชั่น แอลซี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ให้บริการ ด้านระบบ ปฏิบัติการ อัตโนมัติ ครบวงจร สำหรับโรงงาน และคลังสินค้า	49,073,900 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	25,018,475 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 3,207,390 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 2.50 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	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
Frasers Property Thailand (Hong Kong) Ltd.	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hong Kong	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	52,917,901 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	52,917,901 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	100
PT SLP Surya TICON Internusa	Setiabudi Atrium Unit 201 Lantai 2, J1, H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและ คลังสินค้า โดยให้เช่า/ขาย ในประเทศ อินโดนีเซีย	2,412,800,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 13,000 รูเปีย	603,200,000,000 รูเปีย ประกอบด้วย 46,400,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 13,000 รูเปีย	Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	100



ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
PT SLP Internusa Karawang	The Manor Office Building LT.3 Suryacipta Square, Jl. Surya Utama Kav.C-1, Kutamekar, Ciampel, Karawang, Jawa Barat – 41363	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและ คลังสินค้า โดยให้เช่า/ขาย ในประเทศ อินโดนีเซีย	2,373,400,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	636,154,000,000 รูเปีย ประกอบด้วย 6,361,540,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	PT SLP Surya TICON Internusa	100
PT Surya Internusa Timur	Gedung Setiabudi 2 Suite 207 B-C Lantai 2 Jl. H.R. Rasuna Said, Kav.62, Jakarta Seletan, Indonesia	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและ คลังสินค้า โดยให้เช่า/ขาย ในประเทศ อินโดนีเซีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. Ltd.	100

#### กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	1.1 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1.1 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	100
Apls Ventura Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.90 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.90 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Apls Ventura Pte. Ltd.	100
New Motion Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100
NM1 Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.98 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.98 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
New Motion Industrial Co., Ltd.	Lot TT, Phu Tan Industrial Park at Binh Duong Industry-Urban-Service Complex, Phu Tan Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, Vietnam โทร. +84 02 3827 6789	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	800,000 ล้านบาท	800,000 ล้านบาท	Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.06 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.06 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	100
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Grand Trail Holding Pte. Ltd.	100
<b>กลุ่มธุรกิจอื่นๆ</b>						
Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	438,102,995 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	438,102,995 ดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	บริการจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท	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 พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. ชีสเต็ม แอสเซ็ทส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100

## บริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
<b>กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม</b>						
ทริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 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 แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 9.875 บาท	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 9.875 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	25.75
บจก. นอร์ท สารโฮเต็ล	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร. 0 2344 4000	โรงแรม	2,940,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 29,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	2,850,002,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 27,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 47.06 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	20

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
<b>กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม</b>						
ทรัสตี เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)	อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26 เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0 2483 0000	ลงทุนใน กรรมสิทธิ์ (Freehold) และสิทธิการเช่า (Leasehold) ในอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคาร คลังสินค้าและ อาคารโรงงาน	37,977,391,273.78 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,283,387,048 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 11.5665 บาท	31,311,363,905.84 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,283,387,048 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 9.5363 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)  Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.	5.36     22.95
บจก. อารยะ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,950,520,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,095,052,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	9,822,120,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 185,052,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 910,000,000 หุ้น มูลค่าชำระไว้ หุ้นละ 8.76 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	50
บจก. อารยะ กรีน พาวเวอร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 22-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ผลิตและ จำหน่าย กระแสไฟฟ้า	85,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	85,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 850 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บจก. อารยะ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์	59

## บริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
<b>กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม</b>						
บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส	49
บจก. ภักดี ฮอสพิทาลิตี้	948 โรงแรมทริบเบิลวาย ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	โรงแรม	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
บจก. ภักดี รีเทล	944/1 สามย่านมิตรทาวน์ ห้องเลขที่ บี 1 ยู 015 - บี 1 ยู 015/เอ ชั้น บี 1 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ค้าปลีก / ศูนย์การค้า	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
<b>กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม</b>						
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการ คลังสินค้าให้เช่า	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้า ให้เช่า	803,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 80,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	786,932,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 10,300,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 8.44 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	60
บจก. พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	ให้บริการ ระบบปฏิบัติการ อัตโนมัติ ครบวงจร สำหรับโรงงาน และคลังสินค้า	121,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 10 บาท	39,017,200 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 6,120,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 3.81 บาท - หุ้นสามัญ จำนวน 5,880,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 2.50 บาท	บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 6	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและ จำหน่าย กระแสไฟฟ้า	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เด็มโก้ เพาเวอร์ 11	59 หมู่ที่ 1 ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี 12000	ผลิตและ จำหน่าย กระแสไฟฟ้า	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้ หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
<b>กลุ่มธุรกิจอื่นๆ</b>						
บจก. บ้านแม่พิมพ์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0 2483 0000	พัฒนา 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



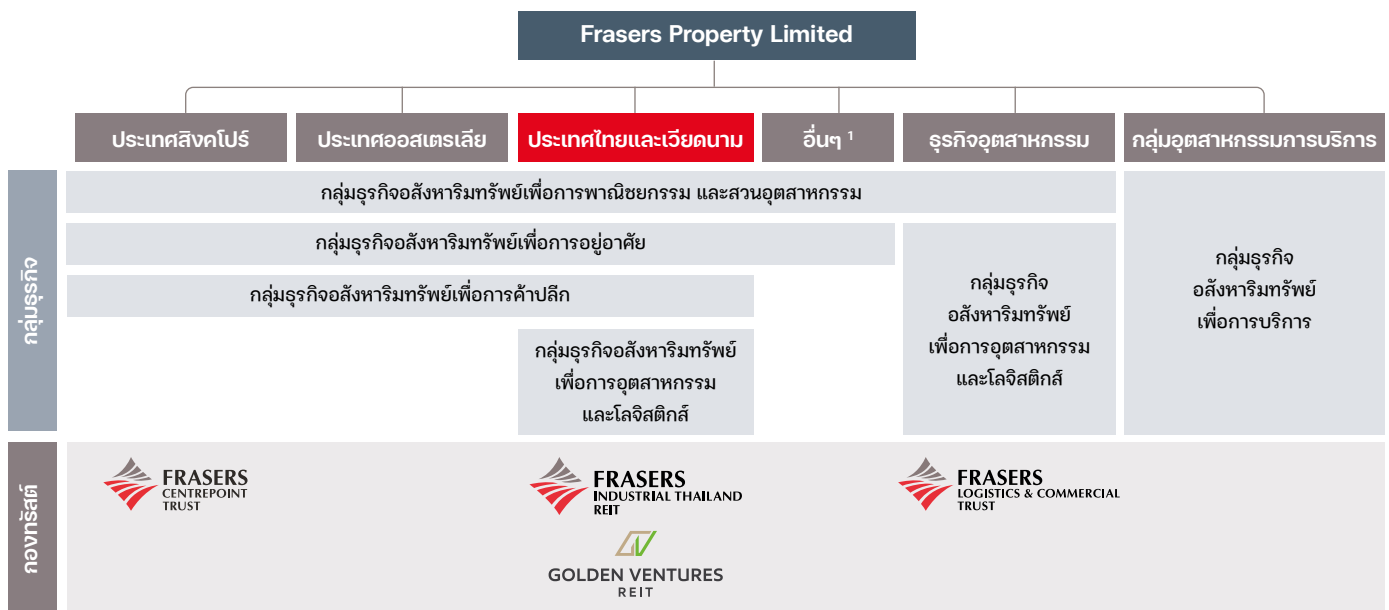
## ผู้ถือหุ้น จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 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 2568	
	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. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS	115,501,515	4.98
4. UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	71,500,000	3.08
5. BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC	38,191,034	1.65
6. บริษัท เอ็มแอนด์ซี อินเตอร์ จำกัด	29,314,255	1.26
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. บริษัท อากเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,660,035	0.33
อื่นๆ	101,951,125	4.40
<b>รวม</b>	<b>2,319,277,419</b>	<b>100.00</b>

## ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นใหญ่

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



หมายเหตุ : 1 ประกอบด้วยประเทศจีนและสหราชอาณาจักร

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

## การออกหลักทรัพย์อื่น

### หุ้นกู้

บริษัทฯ มีการออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีการหนี้หุ้นกู้ทั้งสิ้น 34,510 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ จำนวนรวม 34.51 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	มูลค่าที่ยังไม่ได้ ไถ่ถอน (ล้านบาท)	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (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	200.0	200.0	15 กุมภาพันธ์ 2572	3.80	A
1/2563	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
2/2564	1 กันยายน 2564	800.0	800.0	1 กันยายน 2569	2.49	*
1/2565	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	2,000.0	2,000.0	30 มิถุนายน 2570	4.00	A
4/2565	4 พฤศจิกายน 2565	971.0	971.0	4 พฤศจิกายน 2568	3.23	A
	4 พฤศจิกายน 2565	689.0	689.0	4 พฤศจิกายน 2570	4.04	A
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	3,000.0	3,000.0	2 กุมภาพันธ์ 2569	2.85	A
	2 กุมภาพันธ์ 2566	500.0	500.0	2 กุมภาพันธ์ 2571	3.23	A
	2 กุมภาพันธ์ 2566	500.0	500.0	2 กุมภาพันธ์ 2573	3.69	A
2/2566	7 กรกฎาคม 2566	1,400.0	1,400.0	7 กรกฎาคม 2570	3.50	A
3/2566	28 กันยายน 2566	1,900.0	1,900.0	2 ตุลาคม 2569	3.76	A
	28 กันยายน 2566	300.0	300.0	28 กันยายน 2573	4.19	A
1/2567	9 กุมภาพันธ์ 2567	2,400.0	2,400.0	7 สิงหาคม 2569	3.13	A
2/2567	5 พฤษภาคม 2567	1,000.0	1,000.0	14 พฤษภาคม 2570	3.19	A
	15 พฤษภาคม 2567	1,500.0	1,500.0	15 พฤศจิกายน 2570	3.39	A
	15 พฤษภาคม 2567	500.0	500.0	15 พฤษภาคม 2572	3.75	A
	15 พฤษภาคม 2567	500.0	500.0	15 พฤษภาคม 2574	4.00	A
3/2567	30 กันยายน 2567	2,500.0	2,500.0	1 ตุลาคม 2570	3.09	*
1/2568	6 กุมภาพันธ์ 2568	2,000.0	2,000.0	2 กุมภาพันธ์ 2571	2.89	*
2/2568	16 พฤษภาคม 2568	1,000.0	1,000.0	16 พฤษภาคม 2571	2.43	A
	16 พฤษภาคม 2568	1,150.0	1,150.0	16 พฤศจิกายน 2571	2.65	A
3/2568	16 กันยายน 2568	1,700.0	1,700.0	4 ตุลาคม 2571	1.95	A
	16 กันยายน 2568	700.0	700.0	16 กันยายน 2573	2.50	A
	16 กันยายน 2568	600.0	600.0	16 กันยายน 2575	2.65	A
รวม		34,510.0	34,510.0			

หมายเหตุ : \* อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้อ้างอิงกับอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กร

โดยเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2568 บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ของบริษัทฯ เป็นระดับ “A” ด้วยแนวโน้ม “Stable”

### ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ ไม่มีตัวแลกเงินคงค้าง

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

สำหรับบริษัทย่อย นโยบายเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผลให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทย่อยนั้นๆ เรื่องการจ่ายเงินปันผล ซึ่งจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น โดยการจ่ายเงินปันผล บริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของปีของบริษัทมีกำไรสะสม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทและภาวะเศรษฐกิจเป็นหลัก

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

## รายละเอียดการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

หน่วย : บาท	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565	ปี 2564
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น	0.63	0.62	0.80	1.06	0.68
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น	0.32*	0.31	0.40	0.43	0.34
อัตราจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิ (%)	50.8*	50.0	50.1	40.5	50.0

**หมายเหตุ :** \* คณะกรรมการบริษัท มีมติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ ในอัตราหุ้นละ 0.32 บาท (สามสิบสองสตางค์) โดยมีกำหนดจ่ายในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวขึ้นอยู่กับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

## การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ถือว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นหนึ่งในองค์ประกอบที่สำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเชื่อมั่นว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นกลไกสำคัญที่ช่วยให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ ตระหนักถึงอุปสรรคหรือการสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการปรับปรุงระบบงานและการวางแผนงานให้สามารถจัดสรรทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังตระหนักถึงความจำเป็นของการบริหารความเสี่ยงควบคู่กับการบริหารความยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรและความยั่งยืนของธุรกิจ จึงมุ่งพัฒนาและเสริมความแข็งแกร่งให้กับระบบการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง วิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และกำหนดกระบวนการในการบริหารความเสี่ยงเพื่อสร้างเสถียรภาพให้กับการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

### นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

ในปีบัญชี 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมการบริษัท จำนวน 4 ท่าน ทำหน้าที่พิจารณานโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงของธุรกิจของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมความเสี่ยงทางธุรกิจและกลยุทธ์ที่สำคัญ รวมถึงการกำกับการดูแลให้มีการระบุความเสี่ยงที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ประเมินผลกระทบและโอกาสที่อาจเกิดขึ้น การเลือกใช้วิธีจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสม และติดตามการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ โดยให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องจนเกิดเป็นวัฒนธรรมองค์กร ซึ่งบริษัทฯ ได้นำกรอบการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“COSO”) มาประยุกต์เข้ากับบริบทขององค์กร ทั้งนี้ ความเสี่ยงอาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกหรือปัจจัยภายในบริษัทฯ ปัจจัยภายนอกที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงมีหลายประการ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและการเมือง ภัยสงคราม ภัยธรรมชาติ สภาวะการแข่งขันของตลาด ราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน กฎหมาย ภาวะเบี่ยง และข้อบังคับ ส่วนปัจจัยภายในที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง ได้แก่ การบริหารต้นทุนโครงการ อายุของสัญญาเช่า และการกระจุกตัวของผู้เช่า เป็นต้น Country Management Committee (CMC+) ทำการประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากประเภทและขนาดของผลกระทบและโอกาสที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล การปฏิบัติตามกฎหมาย ภาวะเบี่ยง (ESG Risk) ความเสี่ยงเรื่องการทุจริตคอร์รัปชันของธุรกิจ ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ความเสี่ยงจากการถูกโจมตีทางไซเบอร์ และความเสี่ยงอุบัติใหม่ (Emerging Risk) พร้อมทั้งกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้นๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง และมอบหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกคน มีการวางแผนกำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่างๆ ภายในองค์กรเป็นประจำและควบคุมความเสี่ยงด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่บริษัทฯ สามารถยอมรับได้ รวมทั้งรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงเพื่อนำไปรายงานต่อให้คณะกรรมการบริษัททราบ

## ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้พิจารณาวิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก รวมทั้งพิจารณาโอกาสและผลกระทบของเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อระบุความเสี่ยงที่สำคัญต่อธุรกิจของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วย 3 กลุ่มธุรกิจ คือ 1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม 3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญในปัจจุบัน มีดังนี้

### 1. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย แนวโน้มตลาดยังคงมีการแข่งขันสูง โดยผู้พัฒนายังคงมุ่งเน้นลงทุนในโครงการแนวราบเช่นเดียวกับปีก่อน ส่งผลให้ลูกค้ามีตัวเลือกมากขึ้นและความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้าไทยชะลอตัวจากกำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ รวมถึงความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการติดตามดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งภายในและต่างประเทศอย่างใกล้ชิด เพื่อประเมินความเสี่ยงและปรับกลยุทธ์ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม เนื่องด้วยการลงทุนในโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์ต้องใช้เวลาในการพัฒนาก่อสร้าง 2-4 ปี ก่อนเริ่มสร้างรายได้ และโครงการมีอายุการใช้งาน 30-60 ปี (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสัญญาเช่า) ทำให้ต้องพิจารณาความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจและการบริหารความเสี่ยงด้านการลงทุนอย่างรอบคอบ เพื่อให้ผลตอบแทนสอดคล้องกับแหล่งเงินเชื่อระยะยาวของโครงการ ในปี 2568 มีอาคารสำนักงานใหม่ทยอยเปิดมากขึ้น ส่งผลให้การแข่งขันสูง ขณะที่ภาคบริการและการท่องเที่ยวหดตัวตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยเฉพาะจากจีน และธุรกิจร้านอาหารมีการแข่งขันเพิ่มขึ้น ข้อมูลเหล่านี้ช่วยให้บริษัทฯ สามารถปรับกลยุทธ์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับสภาวะตลาด

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ในปี 2568 บรรยากาศการลงทุนในประเทศไทยขยายตัว แต่ยังเผชิญความท้าทายจากความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์และผลกระทบทางอ้อมจากนโยบาย Reciprocal Tariffs ที่ทำให้เศรษฐกิจโลกชะลอตัวลงอย่างไรก็ดี ภาคการผลิตขยายตัวเล็กน้อย โดยเฉพาะการส่งออกชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับ Data Center และผลิตภัณฑ์ไอทีไปสหภาพยุโรป รวมถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจ E-Commerce และธุรกิจขนส่งด่วน (Express Delivery) ส่งผลให้ความต้องการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าเพิ่มสูงขึ้น



บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและดำเนินมาตรการเพื่อลดผลกระทบ อาทิ ติดตามสถานการณ์ลูกค้าอย่างใกล้ชิด กระชับความสัมพันธ์กับลูกค้าปัจจุบัน และสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้ารายใหม่ รวมถึงบริหารต้นทุนและควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด เพื่อให้มีอาคารและพื้นที่ว่างให้เช่ามากเกินไป

ในช่วงที่ผ่านมา รัฐบาลได้เร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและเพิ่มประสิทธิภาพการเชื่อมโยงกับประเทศเพื่อนบ้าน ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศและเพิ่มความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในระยะยาว ทำให้ประเทศไทยยังคงเป็นศูนย์กลางโลจิสติกส์ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

## 2. ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเผชิญความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจ ทำให้หลายบริษัทชะลอการลงทุนหรือเลื่อนเปิดโครงการใหม่ โดยเฉพาะโครงการแนวสูง เนื่องจากความต้องการซื้อชะลอตัวและมีอุปทานคงค้าง ขณะที่โครงการแนวราบยังคงมีความต้องการจากลูกค้าระดับกลางถึงสูง ส่วนความต้องการจากลูกค้าต่างชาติโดยเฉพาะจีนลดลง

ภาคธุรกิจก่อสร้างได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ เช่น สงครามรัสเซีย-ยูเครน สงครามอิสราเอล-ฮามาส ความตึงเครียดในแนวชายแดนไทย-กัมพูชา และการแข่งขันยุทธศาสตร์ระหว่างจีนและสหรัฐฯ ส่งผลต่อราคาน้ำมันและต้นทุนวัสดุก่อสร้าง รวมถึงการขาดแคลนแรงงานกัมพูชา ทำให้ต้นทุนและรายได้ของบริษัทฯ ผันผวน

บริษัทฯ ดำเนินมาตรการลดความเสี่ยง ได้แก่ การเจรจาซื้อวัสดุก่อสร้างจากผู้ผลิตรายเดิมและรายใหม่โดยตรง การจัดหาวัสดุทดแทนกรณีราคาวัสดุสูงหรือขาดแคลน การจ้างผู้รับเหมารายย่อยโดยตรงเพื่อลดต้นทุนแรงงาน และการควบคุมปริมาณการก่อสร้างให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด

นอกจากนี้ บริษัทฯ มุ่งพัฒนานวัตกรรมการก่อสร้างและออกแบบสินค้าเพื่อใช้วัสดุก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ สนับสนุนสินค้ากลุ่ม Green ศึกษาเรื่องคาร์บอนเครดิต และลงทุนในพลังงานหมุนเวียน เช่น การติดตั้งโซลาร์เซลล์ในบ้านที่สร้างใหม่ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและเพิ่มความยั่งยืน

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมเผชิญความเสี่ยงจากต้นทุนการบริหารจัดการทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านการดูแลอาคาร การทำความสะอาด การจัดการพื้นที่ส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนซ่อมบำรุง ค่าเสื่อมราคา ค่าเช่า และค่าใช้จ่ายด้านการตลาด รวมถึงความเสี่ยงด้านบุคลากรจากการแข่งขันในตลาดแรงงานและอัตราค่าเช่าที่สูง

บริษัทฯ จึงดำเนินกลยุทธ์ลดความเสี่ยงผ่านการต่อยอดธุรกิจด้วยนวัตกรรมและการบริการ ภายใต้โครงการ The Alpha-X เพื่อส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์และการพัฒนานวัตกรรมโดยพนักงาน เช่น รถเข็น

พลังงานแสงอาทิตย์ที่ช่วยลดการใช้พลังงานและค่าไฟฟ้า นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญต่อสวัสดิภาพและความผูกพันของพนักงาน โดยจัดเตรียมสภาพแวดล้อมการทำงานที่เหมาะสม เช่น การจัดเก้าอี้สตูลสำหรับพนักงานแคชเชียร์ และจัดกิจกรรมดูแลสุขภาพกายและใจ ส่งผลให้อัตราการลาออกของพนักงานในปีที่ผ่านมา ปรับลดลงอยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเผชิญความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้างและการขาดแคลนแรงงาน เช่นเดียวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย บริษัทฯ จึงทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความรู้และเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อดูแลปัญหาแรงงาน รักษาราคาค่าก่อสร้างให้คงที่ และควบคุมต้นทุนรวมถึงระยะเวลาส่งมอบอาคารตามกำหนด

นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้ากลุ่ม Green ศึกษาเรื่องคาร์บอนเครดิตเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และลงทุนในพลังงานหมุนเวียน เช่น การติดตั้งโซลาร์เซลล์ในอาคารคลังสินค้าใหม่

## 3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

บริษัทฯ มีพันธสัญญาในเรื่องความยั่งยืนซึ่งธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีการรับรองอาคารเขียวสำหรับโครงการก่อสร้างอาคารใหม่ทุกโครงการ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทำเลการพัฒนาพื้นที่และสภาพแวดล้อมในโครงการเพื่อให้เหนือกว่าคู่แข่งในราคาที่แข่งขันได้ โดยมีการสำรวจทำเลและบริเวณรอบโครงการศึกษาสภาพตลาด และสร้างฐานข้อมูลลูกค้าอย่างเป็นระบบ เพื่อนำไปวิเคราะห์และปรับสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด รวมถึงประมาณการยอดขายให้ได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม สภาพะตลาดยังมีการแข่งขันสูงและกำลังซื้อยังไม่เข้มแข็ง บริษัทฯ จึงศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจคู่แข่ง เพื่อวิเคราะห์แนวโน้มความต้องการด้านไลฟ์สไตล์ การใส่ใจสิ่งแวดล้อม และการประหยัดพลังงาน ข้อมูลเหล่านี้ถูกนำมาประกอบการออกแบบโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า และสร้างประสบการณ์ที่เหนือกว่าความคาดหวัง เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังใช้ช่องทางสื่อสารออนไลน์และโซเชียลมีเดีย และติดตามความเปลี่ยนแปลงของตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อจะตอบสนองต่อสถานการณ์ปัจจุบันได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเผชิญความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการที่อาจไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจกระทบต่อรายได้และความมั่นคงทางการเงินในระยะยาว บริษัทฯ ดำเนินมาตรการลดความเสี่ยง ได้แก่ การพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) และการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าที่มีผู้เช่าล่วงหน้า (Pre-Lease) การจำกัดขนาดเงินลงทุนในแต่ละโครงการเพื่อป้องกันผลกระทบต่อการสร้างทางการเงินหากโครงการไม่สำเร็จ การควบคุมสัดส่วนเงินลงทุนในแต่ละประเภทอาคารให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด รวมทั้งการกระจายเงินลงทุนไปในหลายจังหวัดเพื่อลดทอนความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการ

#### 4. ความเสี่ยงในด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมเรื่องการเคารพสิทธิมนุษยชน และ ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

##### 4.1 ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการควบคุมภายในที่รัดกุม พร้อมกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่ชัดเจนและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้เข้าร่วมและได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC) สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและตรวจสอบได้

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำและสื่อสารจริยธรรมทางธุรกิจสำหรับคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ (Supplier and Business Partner Code of Conduct) รวมถึงเชิญชวนผู้ขายสินค้าหรือผู้ให้บริการรับทราบและปฏิบัติตามนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างอย่างรับผิดชอบ (Responsible Sourcing Policy: RSP) พร้อมทั้งเข้าร่วมการประเมินด้านความยั่งยืน (Vendor Sustainability Assessment Survey: VAS) เพื่อส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมตลอดห่วงโซ่อุปทาน

ในด้านการป้องกันและบริหารความเสี่ยงเรื่องทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทฯ มีมาตรการควบคุม ติดตาม และประเมินความเสี่ยงเป็นประจำ โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบกระบวนการทำงานที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยง ทั้งนี้ บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแส (Whistleblowing) ที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเหตุสงสัยเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันได้โดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งดำเนินการสอบสวนตามกระบวนการที่โปร่งใส ตรวจสอบได้ และมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจต่อกระบวนการกำกับดูแลและการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ

##### 4.2 ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน

ประเด็นสิทธิมนุษยชนได้รับความสนใจอย่างกว้างขวางในระดับโลกและระดับประเทศ โดยเฉพาะจากอิทธิพลของสื่อสังคมออนไลน์ที่ทำให้การละเมิดสิทธิมนุษยชนกลายเป็นประเด็นอ่อนไหวและอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือขององค์กรโดยตรงหรือผ่านคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ

บริษัทฯ ตระหนักถึงศักดิ์ศรีและสิทธิความเท่าเทียมของทุกคนจึงกำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน (Human Rights Policy) เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม โปร่งใส และเคารพสิทธิมนุษยชนขั้นพื้นฐาน ครอบคลุมประเด็นความเสมอภาค การไม่เลือกปฏิบัติ การส่งเสริมความหลากหลาย การจัดตั้งช่องทางแจ้งเบาะแสด้านละเมิดสิทธิมนุษยชน และการสื่อสารสร้างความเข้าใจให้แก่พนักงาน คู่ค้า และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตลอดห่วงโซ่อุปทาน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ให้การสนับสนุนหลักการของ UN Global Compact (UNGC) และปฏิญญาว่าด้วยสิทธิขั้นพื้นฐานในการทำงานขององค์การแรงงานระหว่างประเทศ (ILO Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work) รวมถึงดำเนินการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence) ตามหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยสิทธิมนุษยชนกับธุรกิจ เพื่อบรรเทา และป้องกันความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจและห่วงโซ่อุปทานของบริษัทฯ โดยสามารถดูรายงานการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence Report 2025) เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์บริษัทฯ

##### 4.3 ความเสี่ยงด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ประเด็นด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ถือเป็นความเสี่ยงสำคัญของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากลักษณะงานที่ต้องพึ่งพาแรงงานจำนวนมาก และดำเนินการในพื้นที่ก่อสร้างซึ่งมีโอกาสเกิดอุบัติเหตุได้สูง ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งในด้านการหยุดชะงักของโครงการ ค่าใช้จ่ายในการเยียวยา ความเสียหายต่อชื่อเสียง รวมถึงความเสี่ยงด้านกฎหมายและสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดูแลความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงาน โดยจัดหาอุปกรณ์ป้องกันอันตรายส่วนบุคคล (PPE) ให้ครบถ้วน เช่น หมวกและรองเท้านิรภัย พร้อมอุปกรณ์ปฐมพยาบาลเบื้องต้น ตลอดจนจัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อกำหนดนโยบาย แผนงาน และติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานสากล

ในด้านสภาพแวดล้อมการทำงาน บริษัทฯ จัดให้มีพื้นที่ทำงานที่เหมาะสมทั้งในสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย และพื้นที่ก่อสร้าง โดยคำนึงถึงอุณหภูมิ แสงสว่าง การระบายอากาศ และจัดให้มีสวัสดิการพื้นฐาน เช่น น้ำดื่ม ห้องน้ำ และพื้นที่พักผ่อนอย่างเพียงพอ เจ้าหน้าที่ด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยยังลงพื้นที่ตรวจสอบอย่างต่อเนื่องเพื่อปรับปรุงสภาพแวดล้อมการทำงานให้ปลอดภัยและเหมาะสมยิ่งขึ้น

บริษัทฯ ส่งเสริมวัฒนธรรมความปลอดภัยและสุขภาพที่ดีของพนักงาน ผ่านการฝึกอบรมและซ้อมแผนฉุกเฉิน รวมถึงกิจกรรมดูแลสุขภาพ เช่น การตรวจสุขภาพประจำปี โครงการ “ขนาดเจ็บแต่จบ Office Syndrome” และ “Mindfulness Camp” เพื่อเสริมสร้างสมาธิและลดความเครียดจากการทำงาน

จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวในเดือนมีนาคม 2568 ซึ่งมีแรงสั่นสะเทือนถึงประเทศไทย บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์โดยวิศวกรผู้เชี่ยวชาญ พร้อมซ่อมบำรุงให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน รวมถึงจัดอบรมเรื่องการอพยพอย่างปลอดภัย และกิจกรรมดูแลสุขภาพจิตแก่พนักงานที่ได้รับผลกระทบ

นอกจากนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการจัดทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan: BCP) และแผนบำรุงรักษาอุปกรณ์ความปลอดภัยอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งจัดทำประกันภัยทรัพย์สินให้ครอบคลุมความเสี่ยงจากภัยพิบัติ และกระจายผู้ให้บริการในหลายพื้นที่ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจสามารถดำเนินต่อไปได้อย่างมั่นคงและปลอดภัย

#### 4.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและ กฎระเบียบด้านสภาพภูมิอากาศเปลี่ยนแปลง (Climate Change)

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ทวีความรุนแรงเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ภาครัฐมีแผนการออกกฎหมายและกฎระเบียบใหม่เพื่อควบคุมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน ซึ่งอาจส่งผลให้ต้นทุนการดำเนินงานของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น ขณะที่ภาวะการแข่งขันในตลาดอาจจำกัดความสามารถในการปรับราคาสินค้าหรือบริการ ทำให้มีความเสี่ยงต่ออัตรากำไรของบริษัท

บริษัทฯ จึงได้นำแนวความคิด ESG Risk มาใช้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ในการวางแผนและตัดสินใจลงทุน รวมถึงติดตามและประเมินแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจอย่างใกล้ชิด

#### 4.5 ความเสี่ยงจากการโจมตีทางไซเบอร์ (Cybersecurity Risk)

การพึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลที่เพิ่มขึ้น อาจเพิ่มความเสี่ยงต่อการถูกโจมตีทางไซเบอร์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัทฯ หากขาดการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) ที่ครอบคลุมการจัดเก็บและรักษาความปลอดภัยของข้อมูล รวมถึงมาตรการป้องกันภัยคุกคามทางไซเบอร์ เช่น ระบบ Firewall และ VPN เพื่อเพิ่มความปลอดภัยของระบบสารสนเทศ

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ และระบบสำรองข้อมูล (Disaster Recovery Plan: DRP) เพื่อให้สามารถกู้คืนระบบได้อย่างรวดเร็ว ลดความเสี่ยงจากการหยุดชะงักของธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้พนักงานทุกระดับตระหนักรู้ถึงภัยคุกคามทางไซเบอร์ผ่านสื่อความรู้ภายในองค์กร การฝึกอบรม และหลักสูตร e-learning อย่างต่อเนื่อง

#### 4.6 ความเสี่ยงเรื่องการค้าขายของสินทรัพย์ จากปัจจัยด้าน ESG (Risk of Asset Impairment Arising from ESG-Related Factors) (Emerging Risk)

ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าของสินทรัพย์ลดลงอย่างถาวร และไม่ได้คาดคิด ส่งผลให้มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ปัจจัยด้าน ESG ที่อาจก่อให้เกิดการด้อยค่าได้แก่ การเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ เทคโนโลยี ตลาด เศรษฐกิจ หรือกฎหมาย รวมถึงผลกระทบการที่ต่ำกว่าคาดการณ์ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน และกระทบต่อความถูกต้องของงบการเงิน

บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินมูลค่าสินทรัพย์เป็นประจำ เพื่อระบุความเสี่ยงด้านมูลค่าที่อาจลดลงในระยะเริ่มต้น รวมถึงทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยอ้างอิงข้อมูลคาดการณ์ที่เหมาะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (IFRS/GAAP) พร้อมพิจารณาแนวทางบริหารจัดการ เช่น การซ่อมแซม ลงทุนเพิ่มเติม หรือจำหน่ายสินทรัพย์ที่ด้อยค่า ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจใช้กลยุทธ์กระจายความเสี่ยงหรือเครื่องมือทางการเงินที่เหมาะสม เพื่อรักษาสภาพคล่องและความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

#### 4.7 ความเสี่ยงเรื่องขาดแคลนนวัตกรรมในการกำจัด ก๊าซเรือนกระจก (Risk of Insufficient Innovation in Greenhouse Gas Removal) (Emerging Risk)

เทคโนโลยีการกำจัดก๊าซเรือนกระจกในปัจจุบันยังมีอยู่อย่างจำกัดและไม่เพียงพอต่อปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ เผชิญกับต้นทุนการดำเนินงานที่สูงขึ้นจากกระบวนการกำจัดก๊าซเรือนกระจกที่มีต้นทุนสูง หรือการถูกเรียกเก็บภาษีคาร์บอนในอนาคต หากไม่สามารถลดหรือชะลอการปล่อยได้อย่างเพียงพอ

บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการบริหารจัดการพลังงานและการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างเป็นระบบ โดยเพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน พัฒนาเทคโนโลยีอาคารอัจฉริยะและระบบบริหารจัดการพลังงาน รวมทั้งประยุกต์ใช้เทคโนโลยี AI และ IoT เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานและลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังพัฒนาแพลตฟอร์มดิจิทัลเพื่อติดตามและวิเคราะห์การปล่อยก๊าซเรือนกระจกแบบเรียลไทม์ เพื่อใช้ในการวางแผนและดำเนินมาตรการลดการปล่อยอย่างมีประสิทธิภาพ

## 5. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

### 5.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นเกินร้อยละ 25

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทเวิลด์พอยท์ถือหุ้นใน บริษัทฯ มากกว่าร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว ทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลให้บางวาระที่ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียง ไม่สามารถผ่านมติได้ หากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังกล่าวออกเสียง หรือไม่เห็นด้วย

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทมุ่งมั่นในการดำเนินงานตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม โปร่งใส และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการพิจารณาและระดับอำนาจอนุมัติอย่างชัดเจน โดยทุกวาระที่นำเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา จะผ่านการกลั่นกรองจากผู้บริหารระดับสูง และได้รับความเห็นจากคณะกรรมการบริษัทก่อนบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้น

ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะเปิดเผยความเห็นของคณะกรรมการบริษัทอย่างเหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการตัดสินใจได้อย่างรอบด้าน บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าผู้ถือหุ้นรายใหญ่จะใช้สิทธิออกเสียงสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระ ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว

### 5.2 ความเสี่ยงด้านเครดิตจากการออกตราสารทางการเงิน เช่น หุ้นกู้

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากความเป็นไปได้ที่ผู้ออกตราสารทางการเงินไม่สามารถชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นได้ หากประสบภาวะล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้ ทั้งนี้ ตราสารดังกล่าวไม่ได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของสถาบันคุ้มครองเงินฝาก ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์จะมีสิทธิในการรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้รายอื่นที่ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงิน โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ด้วยการคงอันดับเครดิตองค์กรที่ระดับ “A” พร้อมแนວໂນມ “Stable” หรือ “คงที่” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5 สะท้อนถึงฐานะทางการเงินที่มั่นคงและความสามารถในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีประสิทธิภาพ

## 6. ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ

ปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ จึงไม่มีความเสี่ยงในรายการดังกล่าว



## การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

### นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืนมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนให้ธุรกิจสามารถเติบโตพร้อมกับสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชนได้อย่างมั่นคง ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม ตลอดจนสร้างคุณค่าต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในระยะยาว เพื่อบรรลุเป้าหมายการเป็นองค์กรที่ปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Carbon) อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้กำหนดเป้าหมายวัดผลระยะสั้น (Near-Term Target) ครอบคลุม Scope 1, 2 และ 3 ในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร้อยละ 42 ภายในปี 2573 เทียบจากปีฐาน (ปี 2564) เพื่อควบคุมอุณหภูมิโลกไม่ให้สูงขึ้นเกิน 1.5 องศาเซลเซียส ซึ่งได้รับการตรวจสอบและผ่านการรับรองการตั้งเป้าหมายโดย The Science Based Targets Initiative (SBTi) นับตั้งแต่ปี 2567 ที่ผ่านมา

บริษัทฯ ได้ประยุกต์หลักปฏิบัติด้านความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่อุปทาน ควบคู่ไปกับการตอบสนองต่อความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม และมุ่งสร้างคุณค่าสู่สังคมอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ กำหนดนโยบายและกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนที่คำนึงถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีส่วนสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (United Nations Sustainable Development Goals: SDGs) นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ประกาศเป้าหมายด้านความยั่งยืนขององค์กร โดยมีการตรวจติดตามผลการดำเนินงาน และเปิดเผยข้อมูลอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องตามมาตรฐานสากล Global Reporting Initiative หรือ GRI Standards เพื่อขับเคลื่อนการพัฒนาที่ยั่งยืนและการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผลักดันธุรกิจให้เติบโตพร้อมกับสิ่งแวดล้อม ชุมชน และสังคมอย่างยั่งยืน สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ และในรายงานความยั่งยืนประจำปี

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ดำเนินการทบทวนประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านความยั่งยืนตามหลักการทวิสารัตถภาพ (Double Materiality) ซึ่งประกอบด้วยการพิจารณาผลกระทบเชิงบวกและเชิงลบจากบริษัทฯ (ผลกระทบต่อด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล หรือ Inside-Out Impacts) และประเด็นความเสี่ยงและโอกาสของบริษัทฯ (ผลกระทบต่อองค์กร หรือ Outside-In Impacts) โดยครอบคลุมความคาดหวังและข้อกังวลของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม รวมถึงแนวโน้มทางเศรษฐกิจ การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงของภาคอุตสาหกรรม การดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องกับเป้าหมายของบริษัทฯ ในการทบทวนประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านความยั่งยืนทุกปีและทำการประเมินใหม่ทุกสองปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ปรับกลยุทธ์ด้านความยั่งยืนและกรอบการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในอุตสาหกรรมและประเด็นความยั่งยืนต่างๆ อีกทั้งบริษัทฯ ได้วางบริษัทที่ปรึกษาเพื่อดำเนินโครงการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain Management Project) เพื่อปรับปรุงนโยบายที่เกี่ยวข้อง พัฒนาแนวปฏิบัติในการบริหารจัดการคู่ค้า และตรวจสอบความเสี่ยงของคู่ค้าตลอดห่วงโซ่อุปทานของบริษัทฯ ในเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา บริษัทฯ และบริษัทที่ปรึกษาได้ร่วมกันจัดการประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยงของคู่ค้า (Buyer Risk Identification Workshop) โดยมีตัวแทนจากทุกกลุ่มธุรกิจและหน่วยงานสนับสนุนที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมการประชุมดังกล่าวเพื่อรับทราบเกี่ยวกับโครงการ ความเสี่ยงของคู่ค้าในระดับอุตสาหกรรม และแนวปฏิบัติที่ควรจัดทำเพิ่มเติม รวมถึงให้ข้อมูลเกี่ยวกับแนวปฏิบัติที่มีอยู่ในปัจจุบันและข้อมูลอื่นๆ ที่สำคัญต่อการประเมินความเสี่ยง และร่วมกันจัดลำดับประเด็นด้านความยั่งยืนที่จะนำไปใช้ในการประเมินความเสี่ยงของคู่ค้าแต่ละราย ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าโครงการดังกล่าวจะสำเร็จลุล่วงภายในปีงบประมาณถัดไป



## การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

### ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

 <b>การได้มาซึ่งที่ดินและเงินทุน</b>	 <b>การพัฒนาการออกแบบและการจัดซื้อจัดจ้าง</b>	 <b>การก่อสร้าง</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ</li> <li>การวิเคราะห์คู่แข่งและอัตราการแข่งขัน</li> <li>การระดมเงินทุนและสรรหาพันธมิตรเพื่อร่วมพัฒนาโครงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การออกแบบพัฒนาโครงการอย่างมีความรับผิดชอบ และตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าและผู้เช่า</li> <li>การคัดเลือกคู่ค้า ผู้รับเหมา ที่ดำเนินธุรกิจสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>การสรรหาวัตถุดิบที่มีคุณภาพและเป็นมิตรต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้าง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การบริหารกระบวนการก่อสร้างอย่างมีคุณภาพ</li> <li>การคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อสังคมและชุมชนในกระบวนการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม</li> <li>การบริหารจัดการผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม</li> <li>การปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ</li> </ul>
 <b>การขายและการตลาด</b>	 <b>การส่งมอบสินค้าและบริการหลังการขาย</b>	 <b>กิจกรรมสนับสนุน</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>การกำหนดราคาขายอย่างเหมาะสม</li> <li>การสื่อสารและให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการครบถ้วน</li> <li>การใช้สื่อการตลาดอย่างมีประสิทธิภาพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กระบวนการส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและตรงเวลา</li> <li>การบริหารจัดการทรัพย์สินและการจัดการสินทรัพย์</li> <li>การให้บริการหลังการขาย เช่น การดูแลซ่อมบำรุงรักษา การโอนกรรมสิทธิ์ การทำสัญญา การรับประกัน เป็นต้น</li> <li>การจัดตั้งและบริหารงานนิติบุคคล</li> <li>การบริหารและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับสังคมและชุมชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กระบวนการบริหารจัดการภายในองค์กร</li> <li>การพัฒนาแบบโครงสร้างพื้นฐานภายในองค์กร</li> <li>การบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล</li> </ul>

### การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าผู้มีส่วนได้เสียมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจ การเติบโตและความสำเร็จขององค์กร ตลอดจนการดำเนินงานด้านความยั่งยืน บริษัทฯ จึงทำการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าขององค์กร โดยสามารถระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียขององค์กรได้ทั้งหมด 9 กลุ่ม ได้แก่ พนักงาน ลูกค้าและผู้เช่า นักลงทุนและผู้ถือหุ้น คู่ค้าและผู้รับเหมา เจ้าหนี้และสถาบันการเงิน หน่วยงานกำกับดูแลและองค์กรที่ไม่ใช่ภาครัฐ สังคมและชุมชน เจ้าของที่ดินและนายหน้า และสื่อ ทั้งนี้ การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าขององค์กรมีขั้นตอนดังนี้

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและมุ่งมั่นในการสร้างการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อประเมินความสนใจ มุมมอง ความคาดหวัง ข้อเสนอแนะ และข้อกังวลในประเด็นสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ซึ่งช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย ตลอดจนช่วยให้บริษัทฯ สามารถหาแนวทางในการตอบสนองต่อความคาดหวัง ข้อเสนอแนะ และข้อกังวลได้อย่างมีประสิทธิภาพ



## การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

### นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ตระหนักดีว่ากิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นในการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมและความหลากหลายทางชีวภาพ ทั้งภายในและพื้นที่โดยรอบโครงการ โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และสภาพภูมิอากาศ บริษัทฯ ดำเนินมาตรการต่างๆ เช่น การประหยัดพลังงาน การลดการใช้น้ำ การนำมาตรฐานอาคารเขียวมาใช้ในการสร้างอาคารใหม่และปรับปรุงอาคารเก่า รวมถึงการใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน และลูกค้า เพื่อสนับสนุนความมุ่งมั่นดังกล่าว บริษัทฯ ได้ประกาศใช้นโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม พลังงาน และความหลากหลายทางชีวภาพ ซึ่งถือเป็นกรอบการดำเนินงานที่สนับสนุนการสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อความหลากหลายทางชีวภาพและระบบนิเวศในพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินงาน และเน้นย้ำเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยมีกำหนดแนวนโยบายสำหรับการดูแล ปกป้อง และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมให้สอดคล้องตามมาตรฐาน กฎหมาย ระเบียบ และข้อกำหนดต่างๆ ในระดับประเทศและระดับสากล รวมถึงแนวปฏิบัติในการจัดการพลังงานและสภาพภูมิอากาศ เพื่อผลักดันการดำเนินงานของบริษัทฯ ไปสู่การบรรลุเป้าหมายระยะสั้นในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกร้อยละ 42 ภายในปี 2573 เทียบจากปีฐาน (ปี 2564)

#### พัฒนาการที่สำคัญเชิงนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมในปี 2568

- บริษัทฯ ได้ทบทวนและแก้ไขนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยระบุข้อกำหนดและแนวปฏิบัติเพิ่มเติม เพื่อขับเคลื่อนให้พนักงานและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในกิจกรรมทางธุรกิจของบริษัทฯ สามารถร่วมกันสร้างผลกระทบเชิงบวกและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในระยะยาว ตลอดจนแก้ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมที่กำลังเกิดขึ้นและข้อกังวลที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพ
- กลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ได้จัดทำแผนการเปลี่ยนผ่านทางสภาพภูมิอากาศและธรรมชาติ (Climate and Nature Transition Plan: CNTP) ซึ่งเป็นแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับสภาพภูมิอากาศและธรรมชาติแบบบูรณาการ โดยบริษัทฯ วางแผนที่จะนำแผนดังกล่าวมาประยุกต์ใช้กับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับบริบทในประเทศไทย ไม่ว่าจะเป็นการลงทุน การออกแบบ การก่อสร้าง และการจัดการภายในองค์กร
- บริษัทฯ ได้พัฒนาแผนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกระยะสั้น (Decarbonization Roadmap 2030) และพัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อเก็บรวบรวมและประมวลผลด้านสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การคิดแยกขยะ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก การประเมินความเสี่ยงและโอกาสจากการเปลี่ยนแปลงทางด้านสภาพภูมิอากาศ เป็นต้น เพื่อให้กระบวนการทวนสอบมีความครบถ้วนและแม่นยำมากขึ้น



### ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายและดำเนินการยกระดับมาตรฐานผลิตภัณฑ์ขององค์กร ผ่านการออกแบบ ปรับปรุง และพัฒนาอาคารตามมาตรฐานอาคารเขียวทั้งในและต่างประเทศ เช่น มาตรฐานอาคารเขียวตามเกณฑ์ความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability: TREES) ที่เน้นเรื่องคุณภาพด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมที่ดีเยี่ยม มีความเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งาน มาตรฐานการรับรองอาคารเขียว Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Certification ที่พิจารณาปัจจัยด้านความยั่งยืน เช่น การใช้ประโยชน์จากที่ตั้งอย่างยั่งยืน ประสิทธิภาพการใช้น้ำ พลังงานและชั้นบรรยากาศ วัสดุและทรัพยากร คุณภาพสิ่งแวดล้อมภายในอาคาร นวัตกรรมในการออกแบบ และลำดับความสำคัญของท้องถิ่น หรือมาตรฐานการรับรองอาคารเขียว Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) โดย Green Business Certification Inc. (GBCI) ซึ่งเป็นมาตรฐานที่วัดผลการก่อสร้างอย่างยั่งยืน โดยพิจารณาจากการลดการใช้พลังงาน การประหยัดน้ำ และการลดการใช้พลังงานในวัฏจักรของผลิตภัณฑ์ เป็นต้น ในปีที่ผ่านมา โครงการ เดอะ แกรนด์ ริเวอร์ฟรอนท์ ราชพฤกษ์ - พระราม 5 ได้รับรองมาตรฐานอาคารเขียว LEED สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ในระดับ Gold โดยนับเป็นโครงการบ้านเดี่ยวแห่งแรกในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทั้งนี้ รายละเอียดของอาคารอื่นๆ ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวสามารถดูได้ที่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2568



## การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม

### นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ มุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ที่ดีและความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการพัฒนาในมิติสังคมอย่างรอบด้าน ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาองค์ความรู้และศักยภาพของพนักงาน การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าและชุมชน การมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชน รวมถึงการผลักดันเรื่องความเท่าเทียมและการเคารพสิทธิมนุษยชนตามหลักบรรษัทภิบาลอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายสำหรับการดำเนินงานด้านสังคม เช่น นโยบายสิทธิมนุษยชน ซึ่งสอดคล้องกับหลักปฏิบัติตามกรอบความร่วมมือการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนแห่งสหประชาชาติ (UN Global Compact: UNGC) และตราสารว่าด้วยสิทธิมนุษยชนระหว่างประเทศ อาทิ อนุสัญญาองค์การแรงงานระหว่างประเทศ ฉบับที่ 29 ฉบับที่ 100 ฉบับที่ 105 ฉบับที่ 138 และฉบับที่ 182 เป็นต้น

#### พัฒนาการที่สำคัญเชิงนโยบายด้านสังคมในปี 2568

- ปรับปรุงนโยบายความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน เพื่อป้องกันอุบัติเหตุและอันตรายจากการปฏิบัติงาน รวมทั้งสร้างวัฒนธรรมความปลอดภัยภายในองค์กรอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมาย และเป้าหมายการบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยขององค์กรที่เปลี่ยนแปลงไป

- ประกาศใช้นโยบายด้านสังคมเพิ่มเติม 2 ฉบับ ได้แก่ นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินโครงการพัฒนาสังคมและการสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสังคม และนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นกรอบการสร้างการมีส่วนร่วมและการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้เสียขององค์กรอย่างโปร่งใสและเหมาะสม พร้อมกันนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำกลยุทธ์และแนวปฏิบัติสำหรับการสร้างการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อสนับสนุนการบังคับใช้นโยบายข้างต้นและเพื่อให้พนักงานมีแนวปฏิบัติที่ดีในการสร้างการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มขององค์กร

- ดำเนินการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD) ซึ่งครอบคลุม 6 กระบวนการ ได้แก่ ความมุ่งมั่นเชิงนโยบาย การประเมินความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน การบูรณาการ การติดตามตรวจสอบ การรายงาน และการเยียวยา ตามหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยธุรกิจและสิทธิมนุษยชน (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGPs) เพื่อระบุ บรรเทา ติดตาม และป้องกันความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดจากกิจกรรมทางธุรกิจตลอดห่วงโซ่มูลค่าของบริษัทฯ และเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความเคารพสิทธิมนุษยชนของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่รายงานการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้านและนโยบายสิทธิมนุษยชนบนเว็บไซต์บริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินโครงการต่างๆ ที่ส่งเสริมความเท่าเทียมและสิทธิมนุษยชน ซึ่งสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์บริษัทฯ และในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2568

### ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานและการพัฒนามาตรการด้านความปลอดภัยอยู่เสมอ เพื่อส่งเสริมวัฒนธรรมความปลอดภัยทั้งภายในและภายนอกองค์กร และเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ เป็นองค์กรที่ปราศจากอุบัติเหตุและการบาดเจ็บจากการทำงานทั้งในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งถือเป็นหนึ่งในเป้าหมายสำคัญขององค์กร โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมด้านสุขภาพ จัดทำมาตรการส่งเสริมสุขภาพ และจัดอบรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายงานความยั่งยืนและผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนประจำปี 2568

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับการสรรหาพนักงานที่มีศักยภาพสูง การพัฒนาทักษะและขีดความสามารถของพนักงานทุกระดับ การดูแลและให้โอกาสพนักงานอย่างเท่าเทียมและโปร่งใส โดยมุ่งเน้นให้พนักงานมีทักษะและความสามารถที่เหมาะสมและสอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจและการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ ในแต่ละปี บริษัทฯ จัดทำแผนการฝึกอบรมและโครงการพัฒนาศักยภาพพนักงานที่ครอบคลุมหลากหลายหัวข้อ พร้อมทั้งกำหนดให้พนักงานจัดทำแผนพัฒนาบุคลากรรายบุคคลร่วมกับผู้บังคับบัญชาเป็นประจำทุกปี รวมถึงมีการติดตามและเปิดเผยข้อมูลเชิงตัวเลขด้านบุคลากร อาทิ การพัฒนาบุคลากร อัตราการลาออกของพนักงาน และการจ้างงานผู้ด้อยโอกาสตามมาตรฐานสากล

ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้าและชุมชนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงกิจกรรมพัฒนาชุมชนหลายโครงการ เพื่อเสริมสร้างความไว้วางใจและความเชื่อมั่นที่ชุมชนและลูกค้ามีต่อบริษัทฯ เนื่องจากทั้งสองกลุ่มถือเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจและการดำเนินงานด้านความยั่งยืน อีกทั้งบริษัทฯ ได้จัดเตรียมช่องทางการสื่อสารที่หลากหลาย สำหรับให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการและกิจกรรมของบริษัทฯ รวมถึงเปิดรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังมีการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าและผู้เข้าเป็นประจำปี โดยจะนำผลการสำรวจที่ได้มาวิเคราะห์และประยุกต์ใช้ในการพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้า ตลอดจนปรับปรุงผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับความคาดหวังของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป



## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

### การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอรายงานผลการดำเนินงาน สำหรับผลการดำเนินงาน รอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1. ผลการดำเนินงาน

รายได้และต้นทุนของกลุ่มบริษัท สามารถพิจารณาตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้จากการประกอบธุรกิจ</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	8,642.0	58.8%	9,173.6	62.7%	(531.6)	(5.8%)
รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	3,328.7	22.7%	3,159.6	21.6%	169.1	5.4%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	2,521.4	17.2%	2,371.2	16.2%	150.2	6.3%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	807.3	5.5%	788.4	5.4%	18.9	2.4%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	383.9	2.6%	463.5	3.2%	(79.5)	(17.2%)
รายได้ค่าบริการจัดการ	763.9	5.2%	729.2	5.0%	34.7	4.7%
<b>รายได้จากการประกอบธุรกิจรวม</b>	<b>13,118.5</b>	<b>89.3%</b>	<b>13,525.9</b>	<b>92.5%</b>	<b>(407.4)</b>	<b>(3.0%)</b>
<b>รายได้อื่นๆ</b>						
รายได้จากการลงทุน	176.3	1.2%	70.5	0.5%	105.8	150.0%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	179.3	1.2%	(179.3)	(100.0%)
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,330.4	9.1%	720.4	4.9%	610.0	84.7%
อื่นๆ	60.7	0.4%	124.5	0.9%	(63.8)	(51.2%)
<b>รายได้รวม</b>	<b>14,685.9</b>	<b>100.0%</b>	<b>14,620.6</b>	<b>100.0%</b>	<b>65.3</b>	<b>0.4%</b>
<b>ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	6,919.6	47.1%	6,794.8	46.5%	124.8	1.8%
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่น	1,482.4	10.1%	1,384.5	9.5%	97.9	7.1%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	1,105.2	7.5%	985.6	6.7%	119.6	12.1%
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	377.2	2.6%	398.9	2.7%	(21.7)	(5.4%)
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	198.2	1.4%	250.5	1.7%	(52.3)	(20.9%)
ต้นทุนค่าการจัดการ	513.1	3.5%	498.3	3.4%	14.8	3.0%
<b>ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ</b>	<b>9,113.3</b>	<b>62.1%</b>	<b>8,928.1</b>	<b>61.1%</b>	<b>185.2</b>	<b>2.1%</b>
<b>กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น<sup>1</sup></b>	<b>5,572.6</b>	<b>37.9%</b>	<b>5,692.5</b>	<b>38.9%</b>	<b>(119.9)</b>	<b>(2.1%)</b>

หมายเหตุ: 1 คำนวณมาจากรายได้รวมหักด้วยต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

## 1.1 รายได้และต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ รับรู้รายได้รวม จำนวน 14,685.9 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 หรือเพิ่มขึ้น 65.3 ล้านบาท จากจำนวน 14,620.6 ล้านบาท ในปี 2567 โดยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจ จำนวน 13,118.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.0 หรือ 407.4 ล้านบาท จากจำนวน 13,525.9 ล้านบาท ในปี 2567 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

### 1.1.1 การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในหลากหลายรูปแบบ ครอบคลุมทุกความต้องการ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม โดยในปี 2568 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย 8,642.0 ล้านบาท ปรับลดลงที่ 531.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.8 จาก 9,173.6 ล้านบาท ในปี 2567 จากสภาพตลาดที่ยังคงเผชิญแรงกดดันจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาด โดยในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 7 โครงการ โดยมุ่งเน้นโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง และได้เปิดตัวแบรนด์ใหม่อย่าง Gramour, Goldina และ Gute' ซึ่งมีการปรับดีไซน์ให้ดูทันสมัยยิ่งขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาและนำเสนอสินค้าที่มีคุณภาพและบริการที่ดี รวมไปถึงการสร้างแบรนด์ที่แข็งแกร่งอย่างต่อเนื่องเพื่อก้าวเป็น Top-of-mind ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยต่อไป ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนการประกอบธุรกิจเท่ากับ 6,919.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 หรือเพิ่มขึ้น 124.8 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งประเมินจากมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้ในอนาคตที่ลดลงตามสภาพตลาดที่ชะลอตัว จำนวน 412.9 ล้านบาท โดยในปีนี้บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 19.9 อย่างไรก็ตาม หากไม่มีผลกระทบจากการตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่า อัตรากำไรขั้นต้นจะอยู่ที่ร้อยละ 24.7 ปรับลดลงจากร้อยละ 25.9 ในปีที่ผ่านมาจากปัจจัยกดดันด้านเศรษฐกิจ รวมถึงการแข่งขันระดับสูงในตลาด

### 1.1.2 การให้เช่าและบริการอื่น

#### • ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า จำนวน 2,521.4 ล้านบาท ปรับตัวสูงขึ้น 150.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.3 โดยมีสาเหตุหลักจากความต้องการพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนเนื่องจากการขยายฐานการผลิตมายังประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเฉพาะประเทศไทย อินโดนีเซีย และเวียดนาม โดย ณ สิ้นปี 2568 โรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 92 โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังได้มีการส่งมอบพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย อินโดนีเซีย และเวียดนาม รวมกว่า 218,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ต้นทุน จำนวน 1,105.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 หรือ 119.6 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

#### • ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 807.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 หรือ 18.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่ ทั้งนี้ ด้วยการปรับปรุงคุณภาพของอาคารและบริการอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของกลุ่มเพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ในระดับสูงที่ร้อยละ 89 ท่ามกลางภาวะตลาดที่มีอุปทานส่วนเกิน ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ต้นทุน จำนวน 377.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.4 หรือ 21.7 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า

### 1.1.3 ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วยโครงการ แอสคอตท์ สาทร แบงคอก และโรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ<sup>2</sup> โดยในปี 2568 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมทั้งสิ้น 383.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.2 จากปีก่อนหน้า หรือลดลง 79.5 ล้านบาท สืบเนื่องมาจากการยุติการดำเนินงานของโรงแรม เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ เมื่อเดือนธันวาคม 2566 เพื่อเตรียมพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury ในอนาคต ประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมายังประเทศไทยลดลง และผลกระทบจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ทำให้ต้องปิดปรับปรุงห้องพักบางส่วน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันให้สูงขึ้นได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนในการประกอบธุรกิจโรงแรม จำนวน 198.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20.9 หรือ 52.3 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า

### 1.1.4 การบริหารจัดการ

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม โครงการสาทรแอสคอตท์ และอาคารปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ ให้แก่โกลเด้นเวเนเจอร์รีท (GVREIT) รวมถึงการให้บริการจัดการโครงการสามย่านมิตรทาวน์และโครงการลิสมเอจ แก่บริษัทเกษมทรัพย์กีด จำกัด และบริษัท ลิสม คอร์ปอเรชั่น จำกัด ตามลำดับ โดยในปี 2568 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการบริหารจัดการ 763.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 หรือเพิ่มขึ้น 34.7 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ที่ทางบริษัทฯ รับบริหารจัดการ ทั้งนี้ บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนในการบริหารจัดการ จำนวน 513.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 หรือ 14.8 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า

## 1.2 รายได้อื่น ๆ

### 1.2.1 กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า

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

**หมายเหตุ :** 2 ธุรกิจโรงแรมอื่นในเครือประกอบด้วยโรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพฯ และโรงแรมทริบเบิล วาย ซึ่งบริษัทฯ รับรู้ในส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

## 1.2.2 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2568 เพิ่มขึ้นร้อยละ 84.7 หรือ 610.0 ล้านบาทจากปีก่อนหน้ามาอยู่ที่ จำนวน 1,330.4 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ FTREIT รวมถึงการขายที่ดินและโรงงานในเขตอุตสาหกรรมแก่บุคคลภายนอก ทั้งในประเทศไทยและเวียดนาม

## 1.2.3 รายได้อื่นๆ

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีรายได้อื่นๆ จำนวน 60.7 ล้านบาท ลดลง 63.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.2 จากปีก่อนหน้า

กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่นๆ ในปี 2568 ลดลง 119.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.1 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่ปรับลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน และการแข่งขันที่สูงขึ้น ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและการพาณิชย์กรรมยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการบริหารต้นทุนจากการประกอบธุรกิจให้มีประสิทธิภาพสูงสุดภายใต้สถานการณ์ที่ท้าทายจากภาวะตลาดและการแข่งขันในปัจจุบัน โดยอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2568 ปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 30.5 เมื่อเทียบกับร้อยละ 34.0 ในปีก่อนหน้า

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2568		2567		ล้านบาท	ร้อยละ
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น	5,572.6	37.9%	5,692.5	38.9%	(119.9)	(2.1%)
<b>ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ</b>						
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	957.4	6.5%	989.7	6.8%	(32.3)	(3.3%)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,082.8	14.2%	1,991.1	13.6%	91.7	4.6%
ต้นทุนทางการเงิน	1,272.1	8.7%	1,233.2	8.4%	38.8	3.1%
กำไรก่อนส่วนแบ่งจากบริษัทร่วม/การร่วมค้า และภาษี	1,260.3	8.6%	1,478.5	10.1%	(218.2)	(14.8%)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า-สุทธิ	437.1	3.0%	362.2	2.5%	74.9	20.7%
กำไรก่อนภาษี	1,697.4	11.6%	1,840.7	12.6%	(143.2)	(7.8%)
ภาษีเงินได้	242.9	1.7%	373.7	2.6%	(130.8)	(35.0%)
กำไรสำหรับปี	1,454.5	9.9%	1,467.0	10.0%	(12.5)	(0.9%)

## 1.3 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่นๆ

### 1.3.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 957.4 ล้านบาท ลดลง 32.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.3 สอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### 1.3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2,082.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 162.6 ล้านบาท โดยหากไม่มีผลกระทบจากการด้อยค่า บริษัทฯ จะมีค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการบริหารค่าใช้จ่ายที่ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและบุคลากร ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภค รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาในการให้บริการต่างๆ เพื่อรองรับการขายตัวและการลงทุนของกลุ่มบริษัท

### 1.3.3 ต้นทุนทางการเงิน

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2568 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,272.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการอัตราต้นทุนดอกเบี้ยเฉลี่ยของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการออกหุ้นกู้ใหม่ที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าหุ้นกู้เดิมที่ครบกำหนดชำระไประหว่างปี และการหยุดบันทึกดอกเบี้ยเข้าต้นทุนโครงการของโครงการในเวียดนามเนื่องจากการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ

## 1.4 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2568 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมด จำนวน 437.1 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 74.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.7 จากปีก่อน

การแบ่งปันกำไร	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2568	2567		
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,460.8	1,438.0	22.8	1.6%
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(6.3)	29.0	(35.3)	(121.5%)
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>1,454.5</b>	<b>1,467.0</b>	<b>(12.5)</b>	<b>(0.9%)</b>
<b>กำไรต่อหุ้น (บาท)</b>	<b>0.63</b>	<b>0.62</b>	<b>0.01</b>	<b>1.6%</b>

## 1.5 กำไรสุทธิ

ในปี 2568 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี จำนวน 1,454.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.9 หรือลดลง 12.5 ล้านบาท จากจำนวน 1,467.0 ล้านบาท ในปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยที่ปรับตัวลดลงตามสภาพตลาดที่ท้าทาย แม้ผลประกอบการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม รวมถึงส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะปรับตัวดีขึ้นก็ตาม อย่างไรก็ตาม ภายใต้อิทธิพลของส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 22.8 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,460.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จากปี 2567 ขณะที่กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 0.62 บาทต่อหุ้นในปี 2567 มาอยู่ที่ 0.63 บาทต่อหุ้นในปี 2568 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 หรือเพิ่มขึ้น 0.01 บาทต่อหุ้น

## 2. ฐานะทางการเงิน

	ณ วันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2568		2567			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต่อสินทรัพย์รวม						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,064.0	1.1%	1,230.3	1.3%	(166.3)	(13.5%)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,447.1	35.6%	34,974.2	36.2%	(1,527.1)	(4.4%)
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น	13,322.6	14.2%	13,439.0	13.9%	(116.4)	(0.9%)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	37,505.1	40.0%	40,743.4	42.2%	(3,238.3)	(7.9%)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,415.5	2.6%	2,499.3	2.6%	(83.8)	(3.4%)
อื่นๆ	6,124.2	6.5%	3,705.0	3.8%	2,419.3	65.3%
สินทรัพย์รวม	93,878.5	100.0%	96,591.2	100.0%	(2,712.7)	(2.8%)
ต่อหนี้สินรวม						
เจ้าหนี้การค้า	3,169.7	5.5%	3,540.7	5.9%	(371.0)	(10.5%)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	50,092.6	86.9%	51,592.6	85.8%	(1,500.0)	(2.9%)
อื่นๆ	4,395.4	7.6%	4,984.2	8.3%	(588.8)	(11.8%)
หนี้สินรวม	57,657.7	100.0%	60,117.5	100.0%	(2,459.8)	(4.1%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	36,220.8		36,473.7		(252.9)	(0.7%)

## 2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 93,878.5 ล้านบาท ลดลง 2,712.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.8 จากวันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

### 2.1.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,064.0 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2567 จำนวน 166.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.5



## 2.1.2 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา ประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม จำนวน 33,447.1 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2567 จำนวน 1,527.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกลยุทธ์ในการระบายสินค้าคงเหลือและการตั้งค่าเพื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งประเมินจากมูลค่าที่คาดว่าจะขายได้ในอนาคตที่ลดลงตามสภาวะตลาดที่ชะลอตัว

## 2.1.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น มีมูลค่า 13,322.6 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2567 จำนวน 116.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท PBA International Pte. Ltd. ทั้งนี้ รายการด้อยค่านี้ไม่ส่งผลกระทบต่องบกำไรขาดทุน

ทั้งนี้ เงินลงทุนส่วนใหญ่ของบริษัทฯ เป็นการลงทุนในกองทรัสต์ GVREIT และ FTREIT ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมไปถึงการลงทุนในบริษัทอารยะแลนด์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินผืนใหญ่ริมถนนบางนา-ตราด กม.32 เพื่อพัฒนาเป็นเมืองอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยครบวงจร และในบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด เจ้าของโครงการสามย่านมิตรทาวน์ โครงการพาณิชยกรรมแบบผสมผสาน ทั้งอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ห้องประชุม อาคารชุด และโรงแรม ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 8 ภายใต้หัวข้อเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

## 2.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่า และอาคารสำนักงาน ให้เช่า มูลค่ารวม 37,505.1 ล้านบาท ลดลง 3,238.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.9 โดยส่วนใหญ่เป็นผลจากการจำหน่ายที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้าทั้งในประเทศไทยและเวียดนามให้แก่ FTREIT รวมถึงบุคคลภายนอก ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมที่เพิ่มมากขึ้นจากการย้ายฐานการผลิตมายังประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยเฉพาะประเทศไทย อินโดนีเซีย และเวียดนาม

## 2.1.5 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2,415.5 ล้านบาท ลดลง 83.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.4 จากปีก่อนหน้า จากการบันทึกค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

## 2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 57,657.7 ล้านบาท ลดลง จำนวน 2,459.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.1 จากสิ้นงวดบัญชี 2567 ทั้งนี้ หนี้สินรวมของบริษัทฯ ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก หรือคิดเป็นร้อยละ 86.9 ของหนี้สินรวม โดยการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมเป็นผลมาจากการรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

## 2.2.1 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มียอดเจ้าหนี้การค้า จำนวน 3,169.7 ล้านบาท ลดลง 371.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.5 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2567 โดยเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยและโรงงานคลังสินค้าให้เช่า

## 2.2.2 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 50,092.6 ล้านบาท ลดลง 1,500.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.9 เป็นผลมาจากการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มียอดเงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 11,815.4 ล้านบาท ปรับลดลง 2,335.0 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า ในขณะที่มูลค่าหุ้นกู้คงเหลือปรับเพิ่มขึ้น 732.3 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า มาอยู่ที่ 33,943.8 ล้านบาท

## 2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 36,220.8 ล้านบาท ลดลง 252.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.7 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท PBA International Pte. Ltd.

## 2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น

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

## 2.5 สภาพคล่อง

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 3,436.9 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมการลงทุน 845.4 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน 4,447.3 ล้านบาท

โดยในรอบระยะเวลาบัญชีปี 2568 กระแสเงินสดจากกิจการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย รวมถึงการให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอาคารสำนักงาน และรายได้จากธุรกิจโรงแรมที่เป็นเงินรับประจำ (Recurring income) ขณะที่กระแสเงินสดที่ได้มาจากการลงทุนส่วนใหญ่ได้มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ในส่วนของกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ส่วนใหญ่เป็นการนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ หนี้ และดอกเบี้ย รวมไปถึงการจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ลดลงจากปี 2567 ที่ 2.11 เท่า เป็น 1.93 เท่า โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่ระดับของสินทรัพย์หมุนเวียนปรับตัวลดลงจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+ตัวเงินจ่าย+หนี้+หนี้สินตามสัญญาเช่า)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.38 เท่า ปรับลดลงจาก 1.41 เท่า ณ สิ้นงวดบัญชี 2567 เนื่องจากสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญจากการชำระหนี้จากสถาบันการเงิน ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวลดลงเล็กน้อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา  
และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ดอกเบี้ยจ่าย<sup>3</sup>

เท่ากับ 2.44 เท่า ลดลงจาก 2.47 เท่า ณ สิ้นงวดบัญชี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่ปรับตัวลดลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ซึ่งคำนวณจาก

กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา  
และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

(หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย +  
หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)

เท่ากับ 0.31 เท่า ลดลงจาก 0.36 เท่า ณ สิ้นงวดบัญชี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับลดลงของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ในขณะที่หนี้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีปรับตัวเพิ่มขึ้น

### 3. แนวคิดการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืนมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนให้ธุรกิจสามารถเติบโตร่วมกับสิ่งแวดล้อม สังคม และชุมชนได้อย่างมั่นคง ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ โดยประยุกต์หลักปฏิบัติด้านความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า เพื่อจัดทำกลยุทธ์ความยั่งยืนของบริษัทฯ ซึ่งมีส่วนสนับสนุนเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (United Nations Sustainable Development Goals: SDGs) และสอดคล้องกับประเด็นที่มีนัยสำคัญด้านความยั่งยืนขององค์กร ซึ่งถูกประเมินตามหลักการทวิสารตภาพ (Double Materiality) โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายในการประเมินประเด็นดังกล่าวทุกสองปีและทบทวนประเด็นที่ได้รับการประเมินทุกปี

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน อาทิ นโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม พลังงาน และความหลากหลายทางชีวภาพ นโยบายสิทธิมนุษยชน นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น เพื่อเป็นกรอบการดำเนินงานและแนวทางการบริหารจัดการประเด็นด้านความยั่งยืนต่างๆ ที่ครอบคลุมลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดห่วงโซ่คุณค่า ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายด้านความยั่งยืนเป็นตัวชี้วัดขององค์กร โดยมีทั้งสิ้น 6 เป้าหมาย เพื่อให้บริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกได้ร่วมกันขับเคลื่อนให้บริษัทฯ สามารถดำเนินงานด้านความยั่งยืนได้อย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ และบริษัทฯ ได้ทำการติดตามผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความยั่งยืนให้กับธุรกิจและสังคมต่อไป ตลอดจนสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมในระยะยาว รายละเอียดเพิ่มเติมสามารถดูได้ที่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2568

โดยในปี 2568 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมและรับรางวัลด้านความยั่งยืนจากองค์กรต่างๆ ซึ่งตอกย้ำความมุ่งมั่นในการดำเนินงานด้านความยั่งยืน รวมถึงความสำเร็จของบริษัทฯ ในการบูรณาการหลักปฏิบัติด้านความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่า อาทิ การจัดอันดับมาตรฐานด้านการเปิดเผยข้อมูลความยั่งยืนสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ระดับ A และ GRESB Green Star 2 Stars ในหมวดโครงการที่พัฒนาเสร็จสิ้นและอยู่ระหว่างดำเนินงาน (Standing Investments) และหมวดโครงการที่กำลังพัฒนา (Developments) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 จาก Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) รางวัล Silver - Excellence in Workplace Wellbeing และรางวัล Bronze - Excellence in Talent Management จากเวที HR Excellence Awards Thailand 2025 รางวัล Best Companies to Work for in Asia รางวัล Most Caring Company รางวัล Sustainable Workplace และรางวัล Diversity, Equity & Inclusion (DEI) จากเวที HR Asia Awards 2025 และเข้าร่วมการประเมิน SET ESG Rating ซึ่งจะประกาศผลในช่วงปลายปี 2568 เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญกับการเพิ่มสัดส่วนมาตรฐานอาคารเขียวสำหรับอาคารใหม่และอาคารเก่าอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรฐานอาคารเขียวตามเกณฑ์ความยั่งยืนทางพลังงานและสิ่งแวดล้อมไทย (Thai's Rating of Energy and Environmental Sustainability: TREES) มาตรฐานการรับรองอาคารเขียว Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) Certification และมาตรฐานอาคารเขียว Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) โดย Green Business Certification Inc. (GBCI) เป็นต้น

หมายเหตุ : 3 ดอกเบี้ยจ่าย รวมถึง ดอกเบี้ยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

## 4. แนวโน้มในอนาคต

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าศักยภาพ โดยธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการขยายตัวทางเศรษฐกิจไว้ที่ร้อยละ 1.6 เป็นผลจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ที่ส่งกระทบต่อการผลิตและการส่งออก การชะลอตัวของภาคการท่องเที่ยว ความกังวลต่อการบริโภคภาคเอกชนและภาคครัวเรือน ตลอดจนความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก สำหรับนโยบายทางการเงิน ศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดว่า กนง. อาจพิจารณาปรับลดดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มเติมในช่วงปลายปี 2568 จากร้อยละ 1.50 ในปัจจุบัน ลงมาที่ร้อยละ 1.25 และมีแนวโน้มปรับลดอีกครั้งในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 เพื่อให้ภาวะการเงินผ่อนคลายมากขึ้นและช่วงประคองเสถียรภาพทางเศรษฐกิจโดยรวม

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยยังคงเผชิญความท้าทายจากทั้งปัญหานี้ครัวเรือนในระดับสูงและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน แม้ว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายและมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของภาครัฐ ทั้งการผ่อนคลายเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง จะมีส่วนช่วยประคับประคองภาวะชะลอตัวของตลาด ทั้งนี้ การขยายระยะเวลาการดำเนินมาตรการของภาครัฐออกไป รวมถึงการออกมาตรการใหม่ในปีหน้า จะมีบทบาทสำคัญในการช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการวางแผนพัฒนาโครงการใหม่อย่างรอบคอบ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้ซื้อที่มีศักยภาพ พร้อมทั้งบริหารจัดการเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมคลายแรงกดดันลง หลังไทยบรรลุข้อตกลงทางการค้ากับสหรัฐฯ โดยกำหนดอัตราภาษีนำเข้าไว้ที่ 19% ซึ่งอยู่ในระดับที่แข่งขันได้และใกล้เคียงกับประเทศอื่นในภูมิภาค ส่งผลให้นักลงทุนต่างชาติกลับมาพิจารณาการลงทุนในประเทศไทยอีกครั้ง โดยประเทศไทยมีศักยภาพในการรองรับและดึงดูดการย้ายฐานการผลิต ด้วยทำเลที่ตั้งซึ่งเป็นศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียน ความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ และนโยบายส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมในระยะยาว ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดและพฤติกรรมลูกค้าโดยมุ่งยกระดับคุณภาพการบริการ นำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ และพัฒนาโครงการที่ให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันอย่างยั่งยืน

ด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมยังคงเผชิญกับการแข่งขันในระดับสูง จากการที่มีอาคารสำนักงานใหม่ทยอยสร้างเสร็จเป็นจำนวนมาก ซึ่งกดดันให้การปรับขึ้นราคาเช่าเป็นไปอย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม อาคารสำนักงาน Grade A และ Grade A+ ในพื้นที่ CBD ยังคงเป็นที่ต้องการของภาคธุรกิจ โดยเฉพาะอาคารที่ได้รับมาตรฐานด้าน ESG ตลอดจนมีการยกระดับการให้บริการและมาตรฐานความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง จะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันและลดความเสี่ยงจากอุปทานส่วนเกินได้

# ข้อมูลทาง การเงินที่สำคัญ

## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### ความเห็นของผู้สอบบัญชี

#### ผู้สอบบัญชี

ปี 2566 (1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566)

ปี 2567 (1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567)

ปี 2568 (1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568)

#### เอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4195

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

#### สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี ในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2566 ถึง 2568 ได้ให้ความเห็นว่า  
งบการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควร  
ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน





งบการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2568	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,071,932	1.12	1,230,288	1.27	1,063,977	1.13
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	8,977	0.01	9,045	0.01	9,128	0.01
ลูกหนี้การค้า	691,371	0.72	745,064	0.77	699,138	0.74
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	577,580	0.60	159,594	0.17	175,150	0.19
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	17	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	75,201	0.08	60,952	0.06	57,201	0.06
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,813,109	35.27	34,974,234	36.21	33,447,122	35.63
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	-	6,200	0.01	34,660	0.04
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	-	-	-	-	3,559	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	575,993	0.60	590,268	0.61	497,209	0.53
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	36,814,163	38.40	37,775,645	39.11	35,987,161	38.33
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	144,075	0.15
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10,900,400	11.37	11,177,576	11.57	11,201,168	11.93
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,232,815	2.33	2,093,039	2.17	2,119,371	2.26
เงินลงทุนอื่น	182,845	0.19	168,434	0.17	2,063	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	920,101	0.96	858,648	0.89	3,152,736	3.36
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	81,915	0.09	81,915	0.08	99,044	0.11
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,029,294	41.75	40,743,371	42.18	37,505,059	39.95
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,740,958	3.90	2,499,318	2.59	2,415,514	2.57
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	99,160	0.10	93,120	0.10	103,117	0.11
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	590,811	0.62	603,339	0.62	720,524	0.77
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	47,637	0.05	3,677	0.00	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	230,490	0.24	493,125	0.51	428,656	0.46
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	59,056,426	61.60	58,815,562	60.89	57,891,327	61.67
รวมสินทรัพย์	95,870,589	100.00	96,591,207	100.00	93,878,488	100.00

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

### งบฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2568	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>หนี้สินและผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,891,890	4.06	3,225,000	3.34	3,250,000	3.46
เจ้าหนี้การค้า	3,699,073	3.86	3,540,703	3.67	3,169,708	3.38
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,162,194	1.21	1,544,498	1.60	963,713	1.03
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,977,149	3.11	2,181,095	2.26	1,248,599	1.33
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,168,538	6.43	6,299,054	6.52	9,106,900	9.70
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	344,626	0.36	373,974	0.39	194,900	0.21
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้าที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	52,779	0.06	53,406	0.06	52,949	0.06
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	167,038	0.17	150,234	0.16	155,622	0.16
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	553,070	0.58	511,106	0.53	506,617	0.54
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>19,016,357</b>	<b>19.84</b>	<b>17,879,070</b>	<b>18.51</b>	<b>18,649,008</b>	<b>19.87</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,940,075	7.24	8,744,339	9.05	7,316,824	7.79
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	599,570	0.63	614,409	0.64	629,207	0.67
หุ้นกู้	26,225,467	27.36	26,912,414	27.86	24,836,868	26.46
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,202,426	3.34	3,242,320	3.36	3,509,342	3.74
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า	976,949	1.02	925,123	0.96	873,695	0.93
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	742,878	0.77	705,751	0.73	615,430	0.65
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	341,156	0.36	318,677	0.33	402,007	0.43
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	743,439	0.78	775,412	0.80	825,338	0.88
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>39,771,960</b>	<b>41.49</b>	<b>42,238,445</b>	<b>43.73</b>	<b>39,008,711</b>	<b>41.55</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>58,788,317</b>	<b>61.32</b>	<b>60,117,515</b>	<b>62.24</b>	<b>57,657,719</b>	<b>61.42</b>

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

### งบฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2568	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
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	2.42	2,319,277	2.40	2,319,277	2.47
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	25,818,624	26.93	25,818,624	26.73	25,818,624	27.50
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	1,698,363	1.77	1,823,020	1.89	1,915,260	2.04
- ยังไม่ได้จัดสรร	10,055,471	10.49	10,475,046	10.84	11,090,100	11.81
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(845,818)	(0.88)	(1,466,930)	(1.52)	(2,376,675)	(2.53)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(2,274,288)	(2.37)	(2,274,288)	(2.35)	(2,274,288)	(2.42)
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>36,771,629</b>	<b>38.36</b>	<b>36,694,749</b>	<b>37.99</b>	<b>36,492,298</b>	<b>38.87</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	310,643	0.32	(221,057)	(0.23)	(271,529)	(0.29)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>37,082,272</b>	<b>38.68</b>	<b>36,473,692</b>	<b>37.76</b>	<b>36,220,769</b>	<b>38.58</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>95,870,589</b>	<b>100.00</b>	<b>96,591,207</b>	<b>100.00</b>	<b>93,878,488</b>	<b>100.00</b>

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

### งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2568	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,003,711	65.46	9,173,559	62.74	8,641,996	58.85
รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	2,799,007	16.65	3,159,556	21.61	3,328,659	22.67
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566,902	3.37	463,459	3.17	383,937	2.61
รายได้ค่าบริการจัดการ	714,653	4.25	729,312	4.99	763,929	5.20
รายได้จากการลงทุน	80,998	0.48	70,503	0.48	176,263	1.20
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482,291	2.87	-	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	179,267	1.23	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028,776	6.12	720,398	4.93	1,330,366	9.06
รายได้อื่น	133,137	0.79	124,558	0.85	60,786	0.41
<b>รวมรายได้</b>	<b>16,809,475</b>	<b>100.00</b>	<b>14,620,612</b>	<b>100.00</b>	<b>14,685,936</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,903,937	47.02	6,794,782	46.47	6,919,551	47.12
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่น	1,249,277	7.43	1,384,473	9.47	1,482,435	10.09
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	318,187	1.89	250,495	1.71	198,172	1.35
ต้นทุนค่าบริการจัดการ	515,206	3.06	498,338	3.41	513,184	3.49
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,072,471	6.38	989,709	6.77	957,396	6.52
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,575,569	15.32	1,991,120	13.62	2,082,845	14.18
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>13,634,647</b>	<b>81.11</b>	<b>11,908,917</b>	<b>81.45</b>	<b>12,153,583</b>	<b>82.76</b>
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	286,200	1.70	362,201	2.48	437,126	2.98
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>3,461,028</b>	<b>20.59</b>	<b>3,073,896</b>	<b>21.02</b>	<b>2,969,479</b>	<b>20.22</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(1,163,341)	(6.92)	(1,233,228)	(8.43)	(1,272,052)	(8.66)
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>2,297,687</b>	<b>13.67</b>	<b>1,840,668</b>	<b>12.59</b>	<b>1,697,427</b>	<b>11.56</b>
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(437,113)	(2.60)	(373,655)	(2.56)	(242,895)	(1.65)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,860,574</b>	<b>11.07</b>	<b>1,467,013</b>	<b>10.03</b>	<b>1,454,532</b>	<b>9.90</b>
<b>การแบ่งปันกำไร</b>						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,851,557	11.01	1,438,028	9.84	1,460,758	9.95
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	9,017	0.05	28,985	0.20	(6,226)	(0.04)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.80		0.62		0.63	



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

### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2568	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,860,574</b>	<b>11.07</b>	<b>1,467,013</b>	<b>10.03</b>	<b>1,454,532</b>	<b>9.90</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยง กระแสเงินสด - สุทธิจากภาษี	5,181	0.03	(1,794)	(0.01)	(1,338)	(0.01)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(230,583)	(1.37)	(588,033)	(4.02)	(499,460)	(3.40)
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(14,297)	(0.09)	(15,707)	(0.11)	(166,371)	(1.13)
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์ พนักงานที่กำหนดไว้	(1,308)	(0.01)	33,449	0.23	(34,215)	(0.23)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมและ การร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	-	-	420	0.00	(453)	(0.00)
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษีเงินได้</b>	<b>(241,007)</b>	<b>(1.43)</b>	<b>(571,665)</b>	<b>(3.91)</b>	<b>(701,837)</b>	<b>(4.78)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>1,619,567</b>	<b>9.63</b>	<b>859,627</b>	<b>5.90</b>	<b>752,695</b>	<b>5.13</b>
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	1,640,157	9.76	909,296	6.22	759,101	5.17
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(20,590)	(0.12)	(13,948)	(0.10)	(6,406)	(0.04)
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>1,619,567</b>	<b>9.63</b>	<b>895,348</b>	<b>6.12</b>	<b>752,695</b>	<b>5.13</b>

## บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### งบกระแสเงินสด

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2568
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรสำหรับปี	1,860,574	1,467,013	1,454,532
<b>ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)</b>			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	437,113	373,655	242,895
ต้นทุนทางการเงิน	1,163,341	1,233,228	1,272,052
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,249,395	1,232,762	1,241,209
ผลขาดทุน (กำไรรายการ) จากการลดมูลค่าสังหาริมทรัพย์ พัฒนาเพื่อขาย	(3,176)	13,558	364,973
ผลขาดทุน (กำไรรายการ) จากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	22,243	17,720
ผลขาดทุน (กำไรรายการ) จากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่น	587,173	(1,616)	160,976
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	10,983	1,996	2,365
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	61,989	59,319	61,420
(กำไรรายการ) ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	(6,058)	14,759	6,752
กำไรจากการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,028,776)	(720,398)	(1,330,366)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(64,178)	(50,256)	(50,256)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	48,236	(139,262)	(48,099)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(286,200)	(362,201)	(437,126)
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ตราสารอนุพันธ์	15,909	43,960	118
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(32,740)	(4,563)	117
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	8,775	250	2,425
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(482,291)	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(179,267)	-
ดอกเบี้ยรับ	(80,998)	(70,503)	(176,263)
	<b>3,459,071</b>	<b>2,934,677</b>	<b>2,785,444</b>

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

### งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2568
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้การค้า	(177,391)	(70,170)	61,745
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	211,041	417,363	(60,917)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	110,036	124,376	149,932
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	318,895	427,640	1,582,424
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	85,228	(6,200)	(28,460)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(243,825)	(16,200)	83,557
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	674	(210,588)	167,578
เจ้าหนี้การค้า	(476,589)	(344,391)	(199,263)
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	82,581	380,503	(568,998)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	40,363	(41,964)	(24,727)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายคิความ	(2,558)	(942)	(5,552)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	51,037	10,193	50,218
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(18,612)	(31,354)	(22,102)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	11,778	(480)	(1,629)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน</b>	<b>3,451,730</b>	<b>3,572,463</b>	<b>3,969,250</b>
จ่ายภาษีเงินได้	(724,842)	(513,641)	(536,975)
รับคืนภาษีเงินได้	30,038	12,941	4,656
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>2,756,926</b>	<b>3,071,763</b>	<b>3,436,931</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
รับดอกเบี้ย	25,281	16,686	23,481
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(27)	(68)	(83)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	(144,075)
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	459,585	-	-
เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	313,852	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(302,060)	(713,631)	(456,407)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อลงทุนเพิ่มในเงินลงทุนอื่น	(1,190)	(1,295)	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(1,150)
รับเงินปันผล	760,755	804,268	843,156
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,315,020)	(2,753,917)	(2,478,939)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,293,531	1,548,587	3,059,430
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>1,920,855</b>	<b>(785,518)</b>	<b>845,413</b>

## บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2568
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ ในบริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	(8,377)	(528,421)	(266,717)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,597,817)	(1,978,088)	(1,664,416)
เงินสดรับ (จ่ายชำระคืน) จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,481,890	(665,865)	(562,393)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	11,395,598	16,627,151	17,641,748
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(12,411,008)	(15,562,855)	(19,349,273)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(459,844)	(300,323)	(357,365)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	9,930,000	8,400,000	7,150,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(12,000,000)	(7,170,000)	(6,300,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,016,192)	(927,710)	(718,976)
เงินจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(19,984)	(19,925)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(4,685,750)</b>	<b>(2,126,095)</b>	<b>(4,447,317)</b>
ผลกระทบของผลกำไรจากการป้องกันความเสี่ยง ของกระแสเงินสด	5,181	(1,794)	(1,338)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(2,789)</b>	<b>158,356</b>	<b>(166,311)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,074,721	1,071,932	1,230,288
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>1,071,932</b>	<b>1,230,288</b>	<b>1,063,977</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>			
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	569,574	755,595	583,863
สินทรัพย์ภายใต้หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	223,547	224,571	291,611
เจ้าหนี้จากการซื้อหุ้นสามัญ	-	27,812	-



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2566	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2567	สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratios)				
1. อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.94	2.11	1.93
2. วงจรเงินสด	วัน	1,498.07	2,140.80	1,403.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ (Activity Ratios)				
3. ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	1,589.00	2,228.34	1,478.32
4. ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย <sup>(1)</sup>	วัน	53.91	60.23	58.87
5. ระยะเวลาชำระเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	วัน	144.84	147.77	134.19
อัตราส่วนที่แสดงถึงความเสี่ยงจากการกู้ยืม (Leverage Ratios)				
6. อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.69	2.47	2.44
7. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	เท่า	10.65	11.98	11.90
8. อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.28	0.36	0.31
9. อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.59	1.65	1.59
10. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.36	1.41	1.38
11. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	ร้อยละ	26.58	23.41	27.55
12. อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	ร้อยละ	27.43	27.43	23.59
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios)				
13. อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	33.79	33.99	30.53
14. อัตรากำไรขั้นต้นจำแนกตามส่วนงาน				
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	ร้อยละ	28.17	25.93	19.93
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม <sup>(2)</sup>	ร้อยละ	52.17	50.55	52.86
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	ร้อยละ	41.57	45.31	48.01
15. อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	20.59	21.02	20.22
16. อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	11.07	10.03	9.90
17. อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	ร้อยละ	3.55	3.19	3.12
18. อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	9.41	8.36	8.17
19. อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	50.10	50.00	50.81

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

(2) รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและบริการ และรายได้ค่าบริการจัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

## ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### ข้อมูลทั่วไป

#### นายทะเบียนหลักทรัพ์

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 อาคารเอสเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 3 ถนนพหลโยธิน  
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ : 0 2298 0828 ต่อ 111

#### สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

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

### ข้อมูลสำคัญอื่น

#### ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย อันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

# การกำกับดูแล กิจการ



## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการมีความมุ่งมั่นในการส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้เป็นวัฒนธรรมองค์กรและเป็นรากฐานสำคัญในการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน จึงได้จัดทำ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ” เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้เป็นกรอบการดำเนินงานที่โปร่งใส เป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อองค์กร และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างรอบด้าน ทั้งในมิติสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ สังคม เพื่อสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 (CG Code) กฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และเท่าทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ โดยฉบับล่าสุดมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 ซึ่งบริษัทฯ ได้สื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานอย่างเคร่งครัด

### 1. ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้ คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลและทบทวนนโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทอนุมัติและติดตามให้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยนโยบายฉบับนี้ครอบคลุมเนื้อหาหลัก 5 หมวด ได้แก่ สิทธิของผู้ถือหุ้นและการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ นอกจากนี้ยังได้กำหนดแนวปฏิบัติที่สำคัญในเรื่องอื่นๆ เช่น การสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน การป้องกันการใช้อำนาจภายใน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งนี้ ท่านสามารถศึกษารายละเอียดของ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ” และนโยบายที่เกี่ยวข้องฉบับเต็มได้ในเอกสารแนบ 5 และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ [www.frasersproperty.co.th](http://www.frasersproperty.co.th)

#### 1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วย ผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงาน สามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ ในฐานะตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้น คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลทิศทาง การดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีอำนาจหน้าที่ในการแต่งตั้งฝ่ายบริหาร คณะอนุกรรมการ ผู้สอบบัญชี และเลขานุการบริษัท ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจและรักษาความเป็นอิสระ จึงได้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการออกจากกันอย่างชัดเจน

เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้กำหนดแนวปฏิบัติที่ครอบคลุมในทุกมิติ ตั้งแต่องค์ประกอบคุณสมบัติ การแต่งตั้ง บทบาท หน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง การพัฒนากรรมการและผู้บริหารระดับสูง การประเมินผลการปฏิบัติงาน แผนการสืบทอดตำแหน่ง ไปจนถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

### การสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

สำหรับการสรรหากรรมการบริษัท อนุกรรมการ และผู้บริหารสูงสุด คณะกรรมการสรรหาจะเป็นผู้พิจารณาเบื้องต้นในการกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ

การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุด คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุดไม่อาจกำหนดค่าตอบแทนให้ตนเองได้ เนื่องจากเป็นการขัดกันของผลประโยชน์ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาจะเป็นผู้พิจารณาโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการจะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุดได้ในส่วนของรายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ “การสรรหา พัฒนาและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ”

### ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

คณะกรรมการต้องวินิจฉัย แสดงความคิดเห็น และออกเสียงในกิจการที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ตัดสินใจของตน หากการตัดสินใจของคณะกรรมการตกอยู่ภายใต้ภาวะกดดันจากหน้าที่การงานหรือครอบครัว หรือมีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ย่อมบิดเบือนการตัดสินใจให้ตัดสินใจเข้าข้างตนเอง คนใกล้ชิด หรือเพื่อประโยชน์ของตนเอง ความเป็นอิสระของกรรมการจึงเป็นเรื่องที่ต้องคำนึงถึงอย่างยิ่ง เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและบริษัทฯ กรรมการที่ขาดความเป็นอิสระไม่ควรทำหน้าที่ตัดสินใจ

1) เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทภายใต้การนำของประธานกรรมการบริษัท มีภาวะผู้นำและสามารถควบคุมการดำเนินงานของผู้บริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผล บริษัทฯ จึงจัดให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างประธานกรรมการ และผู้บริหารสูงสุดออกจากกันอย่างชัดเจน

2) กรรมการอิสระจะต้องสามารถเข้าถึงข้อมูลทางการเงิน และธุรกิจอย่างเพียงพอที่จะสามารถแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระในการรักษาประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้อง และควรเข้าประชุมโดยสม่ำเสมอ

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



## การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ของประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

เพื่อให้การแบ่งแยกหน้าที่ในเรื่องการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ และการบริหารงานประจำของบริษัทฯ ออกจากกัน และเพื่อให้กรรมการทำหน้าที่ดูแลและประเมินผลการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ จึงกำหนดให้ประธานกรรมการ และผู้บริหารสูงสุดเป็นคนละบุคคลกันเสมอ

### บทบาทและหน้าที่ของประธานกรรมการ

(1) ดูแลการบริหารจัดการของฝ่ายบริหารให้คำแนะนำช่วยเหลือ แต่ต้องไม่มีส่วนร่วม และไม่ก้าวเข้าไปในการบริหารงานปกติประจำวัน โดยให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารสูงสุดภายใต้กรอบอำนาจที่ได้รับจากคณะกรรมการ

(2) เป็นประธานอย่างเป็นธรรมในที่ประชุมทั้งในการประชุมคณะกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น

(3) สนับสนุนและผลักดันให้ผู้เข้าร่วมประชุมใช้สิทธิออกเสียง และปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเคร่งครัด

### บทบาทและหน้าที่ของผู้บริหารสูงสุด

(1) นำนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทมาพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติให้เกิดผลสำเร็จ บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

(2) วางแผนกลยุทธ์ทางการเงิน การลงทุน การบริหาร และการพัฒนาธุรกิจสหสัมพันธ์ฯ ให้เหมาะสมกับบริษัทฯ

(3) นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องสำคัญต่างๆ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

(4) อนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญต่าง ๆ ของบริษัทฯ

(5) รับทราบข้อร้องเรียนและรับแจ้งเบาะแสการทุจริต รวมถึงข้อข้องใจเกี่ยวกับมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ จากผู้มีส่วนได้เสีย โดยดำเนินการตามขั้นตอนการจัดการเรื่องที่มีการร้องเรียน

(6) เป็นผู้มีอำนาจในการบังคับบัญชาพนักงานทุกระดับชั้น

(7) คัดเลือกบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร

## การพัฒนากรรมการและผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการมีนโยบายส่งเสริมและอำนวยความสะดวก สนับสนุนให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมกิจกรรมการพัฒนาและเสริมสร้างศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นการเพิ่มพูนความรู้ความสามารถ และแสวงหาความเข้าใจในหน้าที่ความรับผิดชอบกรรมการหรือแนวทางบริหารจัดการที่เปลี่ยนแปลงไปอยู่เสมอ เช่น การประชุมคณะกรรมการ เข้าใหม่ การจัดเยี่ยมชมสถานที่ปฏิบัติงานภายในกิจการ หรือภายในกลุ่มบริษัทฯ การจัดกิจกรรมศึกษาดูงานขององค์กรอื่นๆ การจัดอบรม สัมมนา หรือเข้าร่วมอบรมสัมมนากับหน่วยงานต่างๆ อาทิ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงการแลกเปลี่ยนความรู้ระหว่างสมาชิกกรรมการ การว่าจ้างที่ปรึกษา และการจัด Board Retreat เป็นต้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาและการส่งเสริมความรู้ให้กับกรรมการและผู้บริหาร ได้ในส่วนของรายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ “การสรรหา พัฒนาและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ”

## การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยด้วยตนเองแบบรายคณะและรายบุคคลอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ตามหลักเกณฑ์ ขันตอน และกระบวนการที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานในระหว่างปี ว่ามีความครบถ้วนเหมาะสมตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทนำแนวทางจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาปรับใช้ในการจัดทำแบบประเมินตนเองของคณะกรรมการรายคณะ และรายบุคคลให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ สภาพแวดล้อมและกิจการของบริษัทฯ ผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญ และจะนำไปเป็นแนวทางในการวางแผนการพัฒนากรรมการเพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลกิจการประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ หลักเกณฑ์ ขันตอน และผลประเมินตนเองของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย ได้ในส่วนของรายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ “การสรรหา พัฒนาและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ”

## การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ จะคัดเลือกบุคคลที่มีประสบการณ์และคุณสมบัติที่เหมาะสมเป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้เป็นตัวแทนของบริษัทฯ ไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บุคคลผู้ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว มีขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น เช่น การควบคุมหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายของบริษัท เป็นต้น นอกจากนี้ ในการลงมติหรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมซึ่งอยู่ในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทฯ เอง บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้น ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนที่จะไปลงมติหรือใช้สิทธิในเรื่องสำคัญนั้นๆ

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

### การไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทฯ ตระหนักถึงบทบาทสำคัญทั้งในดำเนินธุรกิจหลักและการขยายการลงทุนในบริษัทอื่น ทั้งในและนอกกลุ่มธุรกิจ เพื่อสร้างโอกาสในการร่วมมือ (Synergy) และเพิ่มคุณค่าให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายบริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายว่าด้วยการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างเหมาะสม โปร่งใส และสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาล รวมถึงเพื่อให้เกิดการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และสามารถปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทฯ ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

ภายใต้นโยบายนี้ กรรมการของบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ หากการดำรงตำแหน่งดังกล่าวไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการของบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) กำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือดำรงตำแหน่งกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการซึ่งมีลักษณะเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนการมีมติแต่งตั้ง

สำหรับกรณีของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หากจะไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท ก่อนทุกครั้ง ทั้งนี้ บริษัทที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะไปดำรงตำแหน่งต้องไม่มีธุรกิจที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และต้องไม่กระทบต่อเวลาหรือประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งหรืออนุมัติการเสนอชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ให้ไปดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยคำนึงถึงความเหมาะสม ความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และเวลาที่เพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

และผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทที่บริษัทฯ ถือหุ้นหรือลงทุนได้ไม่เกินจำนวนที่เหมาะสมตามที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อป้องกันความซ้ำซ้อนและลดความเสี่ยงจากการขัดกันทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมถือปฏิบัติตามนโยบายการไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นของคณะกรรมการอย่างเคร่งครัด เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใส โดยไม่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทหลัก

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบ โครงสร้าง คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ ของคณะกรรมการ ประธานกรรมการ และอำนาจของคณะกรรมการ การประชุม องค์ประชุม และการออกเสียงลงคะแนนรวมถึงเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ในส่วนของ “โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ” และเอกสารแนบ 5 หรือเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี” และ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

## 1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

### 1) สิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้น โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการรับทราบข้อมูลผลการดำเนินงานและนโยบายการบริหารงาน สิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไร สิทธิในการเสนอวาระการประชุม สิทธิในการเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเป็นกรรมการ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการที่สำคัญ การแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการบริษัท รวมทั้งการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับสิทธิอย่างเท่าเทียมตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม บริษัทฯ ได้จัดให้มีกระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นที่โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาล พร้อมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันการใช้อิทธิพลภายในที่ไม่เหมาะสม มีการควบคุมและดูแลการทำรายการระหว่างกันอย่างรอบคอบ ตลอดจนเปิดเผยข้อมูลข่าวสารอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลา ผ่านช่องทางที่ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงได้ง่าย เพื่อส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิและผลประโยชน์ของตนอย่างเหมาะสม

### การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

#### การกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ กำหนดให้มีการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเป็นประจำ ปีละ 1 ครั้ง ภายใน 4 เดือน นับจากวันสิ้นสุดรอบปีบัญชี โดยมีเป้าหมายหลักเพื่ออำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม รวมถึงนักลงทุนสถาบันสามารถเข้าร่วมประชุมและรักษาสติของตนเองได้อย่างเต็มที่ เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายดังกล่าว บริษัทฯ จะจัดประชุมในวันทำการช่วงบ่าย และจะพิจารณาเลือกรูปแบบการประชุมที่เหมาะสม ไม่ว่าจะเป็นการประชุม ณ สถานที่จริง (Physical Meeting) ซึ่งจะจัดใน

สถานที่ที่เดินทางสะดวก การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ซึ่งจะดำเนินการตามกฎหมาย โดยเลือกให้ผู้ให้บริการระบบที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน พร้อมนำเทคโนโลยีมาปรับใช้ อาทิ การลงทะเบียนออนไลน์ การส่งคำถามล่วงหน้า และการบันทึกการประชุมในรูปแบบวิดีโอเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับชมย้อนหลังได้ หรือการประชุมแบบผสม (Hybrid Meeting) ที่เชื่อมโยงทั้งสองระบบเข้าด้วยกัน ในด้านการให้ข้อมูลและความโปร่งใส บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมคำชี้แจงและเหตุผลประกอบวาระอย่างละเอียดล่วงหน้า พร้อมทั้งยึดมั่นในการปฏิบัติตามแนวทางของโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) เพื่อยกระดับการประชุมให้มีคุณภาพสูงสุด นอกจากนี้ หากมีวาระเร่งด่วนที่ส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีไป

สำหรับรอบปีบัญชี 2568 (1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568) บริษัทฯ ได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้น จำนวน 1 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ซึ่งจัดขึ้นเมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 เวลา 14.00 น. ในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) โดยถ่ายทอดภาพและเสียงจากสำนักงานใหญ่ เลขที่ 944 อาคารมิตรทาวน์ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

การประชุมดังกล่าวดำเนินการภายใต้กรอบของพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2563 พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) อย่างเคร่งครัด

บริษัทฯ ได้แจ้งรายละเอียดรูปแบบการประชุม วิธีการมอบฉันทะคู่มือและวิธีดำเนินการในการเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และลิงก์เพื่อใช้ในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมพร้อมหนังสือเชิญประชุมให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า โดยเลือกใช้บริการระบบควบคุมการประชุมจากผู้ให้บริการที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (ETDA) เพื่อดูแลกระบวนการลงทะเบียน การถ่ายทอดสด และการนับคะแนนเสียงให้เป็นไปอย่างโปร่งใสและถูกต้อง

### ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

#### (1) การเปิดเผยข้อมูลและการสื่อสารล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีเวลาเพียงพอในการพิจารณาข้อมูล

บริษัทฯ จะเปิดเผยมติคณะกรรมการเกี่ยวกับกำหนดการประชุมผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทันทีอย่างไม่รอช้าหลังจากที่คณะกรรมการมีมติ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบข้อมูลอย่างรวดเร็วที่สุด จากนั้นจะเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมฉบับเต็มบนเว็บไซต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน และประกาศนัดประชุมผ่านหนังสือพิมพ์รายวัน 3 วันติดต่อกัน เพื่อให้มั่นใจว่าการสื่อสารเป็นไปอย่างทั่วถึง

#### (2) การจัดส่งเอกสารและสิทธิในการมอบฉันทะ

บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบที่ครบถ้วนตามกฎหมายให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 14 วัน ผ่านนายทะเบียนหลักทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยเอกสารจะประกอบด้วยข้อมูลที่ครบถ้วนตามกฎหมายสำหรับการตัดสินใจ อาทิ ระเบียบวาระพร้อมความเห็นของคณะกรรมการแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One

Report) และเอกสารมอบฉันทะที่ระบุขั้นตอนชัดเจน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือเลือกมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้แนบประวัติมาเพื่อประกอบการพิจารณา

### (3) การส่งเสริมการมีส่วนร่วม

บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการล่วงหน้าผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดเตรียมช่องทางการสื่อสารให้ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อสอบถามข้อมูลได้โดยตรงผ่านฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และเลขานุการบริษัท ซึ่งมีข้อมูลการติดต่อปรากฏอยู่บนหน้าเว็บไซต์ของบริษัทฯ อย่างชัดเจน

ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ ได้นำข้อมูลหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารประกอบเปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 28 วัน (โดยเปิดเผยตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2567)

### การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปอย่างราบรื่น โปร่งใส ตรวจสอบได้ และเคารพต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นอย่างเต็มที่

#### (1) การลงทะเบียนและการอำนวยความสะดวก

บริษัทฯ มุ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างสูงสุด โดยจะเปิดให้ลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนวันและเวลาประชุมอย่างเหมาะสม และเพียงพอเพื่อรับสิทธิในการเข้าร่วมประชุม และสามารถเข้าสู่ระบบห้องประชุมออนไลน์ได้ก่อนเวลาเริ่มประชุมอย่างน้อย 1 ชั่วโมง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้ทดสอบระบบและเตรียมความพร้อม บริษัทฯ จะนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ในการกระบวนการลงทะเบียนและนับคะแนนเพื่อให้เกิดความถูกต้อง รวดเร็ว พร้อมทั้งอำนวยความสะดวกด้านอากรแสตมป์สำหรับหนังสือมอบฉันทะโดยไม่มีค่าใช้จ่าย

#### (2) การดำเนินการประชุมและขั้นตอนการลงมติ

ก่อนเริ่มการประชุมอย่างเป็นทางการ บริษัทฯ จะมีการแนะนำวิธีใช้งานระบบการประชุมอิเล็กทรอนิกส์ ขั้นตอนการลงคะแนน (E-Voting) และช่องทางการส่งคำถาม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายเข้าใจและสามารถใช้สิทธิได้อย่างสมบูรณ์ เมื่อถึงเวลาประชุม ประธานจะกล่าวเปิดประชุมเมื่อครบองค์ประชุม และแนะนำคณะกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมาย จากนั้นจะดำเนินการประชุมตามลำดับวาระที่แจ้งไว้ล่วงหน้าอย่างเคร่งครัด และจะไม่เพิ่มวาระหากไม่ได้รับมติจากที่ประชุม โดยในแต่ละวาระจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างเต็มที่ผ่านช่องทางการสื่อสารที่จัดเตรียมไว้ ซึ่งคณะกรรมการจะให้ความสำคัญและตอบทุกคำถามอย่างชัดเจนและตรงประเด็น

#### (3) สิทธิในการออกเสียง

บริษัทฯ ยึดหลักความเท่าเทียม โดยผู้ถือหุ้นมีสิทธิออกเสียง “หนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง” การลงมติจะถูกนับคะแนนแยกตามแต่ละวาระอย่างโปร่งใส และในวาระการเลือกตั้งกรรมการ ผู้ถือหุ้นจะได้รับสิทธิให้ลงคะแนนเสียงเลือกตั้งเป็นรายบุคคล ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมภายหลังการประชุมได้เริ่มไปแล้ว ยังคงมีสิทธิออกเสียงในวาระที่กำลังพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติได้

เพื่อสะท้อนถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 มีกรรมการเข้าร่วมประชุมครบทั้ง 10 ท่าน (คิดเป็นร้อยละ 100) พร้อมด้วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ปรึกษาที่ปรึกษากฎหมาย และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ ซึ่งเข้าร่วมประชุมตั้งแต่เริ่มต้นเพื่อร่วมชี้แจงข้อมูลและตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นอย่างครบถ้วน ก่อนเริ่มการพิจารณาตามระเบียบวาระ ประสานในที่ประชุมจะมอบหมายให้เลขาธิการบริษัทชี้แจงหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการออกเสียงลงคะแนนอย่างครบถ้วนเพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายได้รับทราบข้อมูลที่เท่าเทียมกัน จากนั้น การประชุมจะดำเนินไปตามลำดับวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมอย่างเคร่งครัด โดยการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระได้ดำเนินการผ่านระบบการประชุมที่โปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้

## หลังการประชุมผู้ถือหุ้น

ภายหลังการประชุมผู้ถือหุ้นสิ้นสุดลง บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเปิดเผยข้อมูลอย่างรวดเร็ว โปร่งใส และครบถ้วน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายสามารถตรวจสอบได้ โดยมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

### (1) การแจ้งมติที่ประชุม

บริษัทฯ จะแจ้งมติที่ประชุมพร้อมผลการลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระอย่างละเอียด (เห็นด้วย/ไม่เห็นด้วย/งดออกเสียง) ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในวันทำการถัดไป และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ควบคู่กันไปด้วย

### (2) การจัดทำและเผยแพร่รายงานการประชุม

บริษัทฯ จะจัดทำรายงานการประชุมฉบับสมบูรณ์ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งบันทึกสาระสำคัญครบถ้วนตามหลักธรรมาภิบาล อาทิ รายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ขั้นตอนและผลการลงคะแนนเสียงโดยละเอียด รวมถึงสรุปประเด็นข้อซักถามของผู้ถือหุ้น โดยจะนำเสนอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) พร้อมทั้งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ภายใน 14 วันนับจากวันประชุม

### (3) การเข้าถึงข้อมูล

เพื่อส่งเสริมความโปร่งใสและอำนวยความสะดวกสูงสุดให้ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมบันทึกการประชุมในรูปแบบวิดีโอที่บันทึกย้อนหลังได้ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ

แนวปฏิบัติทั้งหมดนี้สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินงานตามเกณฑ์ของโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) ซึ่งเป็นที่ยอมรับในระดับประเทศ และเป็นผลให้บริษัทฯ ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดประชุมในระดับ “ดีเยี่ยม สมควรเป็นตัวอย่าง” ด้วยคะแนนเต็ม 100 คะแนน อันเป็นเครื่องยืนยันถึงการยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในระดับสูงสุด

## 2) การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยให้ความสำคัญสูงสุดกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และยั่งยืน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี

## สิทธิในการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้า และการเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

### (1) การเสนอวาระการประชุมล่วงหน้า

บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเรื่องที่เห็นว่าสำคัญ เพื่อบรรจุเป็นวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีล่วงหน้า โดยได้ประกาศแจ้งหลักเกณฑ์และกรอบเวลาให้ผู้ถือหุ้นทราบเป็นการทั่วไปผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย พร้อมทั้งเผยแพร่ขั้นตอนการพิจารณาอย่างละเอียดและโปร่งใสไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

### (2) การเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ โดยผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของบริษัทฯ และได้ให้ความยินยอมในการเสนอชื่อด้วย ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการประกาศแจ้งหลักเกณฑ์และขั้นตอนผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ล่วงหน้า ทั้งนี้ เพื่อให้การตัดสินใจเป็นไปอย่างอิสระและโปร่งใส และในที่ประชุมจะจัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายดังกล่าว สำหรับการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 บริษัทฯ ได้เปิดให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระและรายชื่อบุคคลล่วงหน้า ในระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 โดยได้มีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์ฯ และระบุขั้นตอนที่ชัดเจนไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหมวดนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อการประชุมผู้ถือหุ้น

## สิทธิในการออกเสียง การมอบฉันทะ และการลงคะแนน

บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดแนวปฏิบัติที่ชัดเจนเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมและโปร่งใส ดังนี้

### (1) ความเท่าเทียมในการออกเสียง

กำหนดให้ “หนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง” เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิเท่าเทียมกันตามสัดส่วนการถือครองหุ้น ในด้านความโปร่งใสของการดำเนินการประชุม บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการประชุมตามลำดับวาระที่ได้แจ้งไว้ล่วงหน้าอย่างเคร่งครัด และจะไม่เพิ่มวาระการประชุมโดยไม่ได้แจ้งล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลประกอบการตัดสินใจอย่างรอบคอบ

### (2) การอำนวยความสะดวกในการมอบฉันทะ

เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกโดยแนบหนังสือมอบฉันทะตามแบบมาตรฐานของกระทรวงพาณิชย์ (แบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค.) ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถกำหนดทิศทางการลงคะแนนเสียงได้ด้วยตนเอง และสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ หรือบุคคลอื่นใดเป็นผู้ดำเนินการแทนได้ พร้อมทั้งเผยแพร่แบบฟอร์มและขั้นตอนบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อเพิ่มความสะดวกในการเข้าถึงข้อมูล



### (3) กระบวนการลงคะแนน

บริษัทฯ ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิลงคะแนนในทุกวาระตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อให้มติที่ประชุมสะท้อนเจตจำนงของผู้ถือหุ้นโดยรวมอย่างแท้จริง ผลการลงคะแนนเสียงที่ประกาศในที่ประชุมจะเป็นการนับคะแนนที่รวมผลจากผู้เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและผลคะแนนที่ผู้ถือหุ้นได้รับไปล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะอย่างครบถ้วน

### นโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับและดูแลการใช้ข้อมูลภายในให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในหลักจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ได้รับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศที่ด้วยเรื่องการเปิดเผยข้อมูลภายในของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ถูกต้อง ทันที เท่าเทียม และเพียงพอ รวมถึงเพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติในการเปิดเผยและรักษาข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ และแนวทางการพิจารณาการกระทำในลักษณะที่มีได้เป็นการเอาเปรียบบุคคลอื่น บริษัทฯ จึงได้กำหนดระเบียบการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ที่ยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชนหรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อันนำมาซึ่งผลประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น

2. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานที่ได้ล่วงรู้ข้อมูลงบการเงินของบริษัทฯ ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ข้อมูลดังกล่าวเพื่อกระทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น ในระยะเวลา 30 วัน ก่อนการเผยแพร่งบการเงินแก่สาธารณชน และต้องไม่ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จนกว่าจะพ้นระยะเวลา 24 ชั่วโมง นับแต่ได้มีการเปิดเผยข้อมูลงบการเงินต่อสาธารณะแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทราบล่วงหน้าก่อนวันที่กำหนดให้งดซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ กรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. บริษัทฯ มีกฎระเบียบการรักษาความปลอดภัยทางด้านระบบคอมพิวเตอร์และการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างเข้มงวด เพื่อป้องกันไม่ให้ข้อมูลข่าวสารที่สำคัญถูกเปิดเผย ซึ่งผู้เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงาน นำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้ในทางมิชอบ บริษัทฯ มีมาตรการลงโทษอย่างเข้มงวดและเคร่งครัด หากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ถือเป็นการผิดทางวินัยอย่างร้ายแรง ซึ่งอาจถูกลงโทษทางวินัย และตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารจะต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการและผู้บริหารนั้นดำรงตำแหน่งอยู่ เมื่อเข้ารับตำแหน่งภายใน 30 วันทำการ และรายงานทุกครั้งเมื่อมีการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่กำกับดูแลให้คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา รับทราบ และเข้าใจนโยบายการระงับการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

### 3) บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง องค์กรกำกับดูแลและหน่วยงานภาครัฐ ไปจนถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงตระหนักถึงบทบาทความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยบริษัทฯ ยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจ และดำเนินธุรกิจโดยถูกต้องตามกฎหมายและข้อกำหนดของทางการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ให้ความช่วยเหลือ ส่งเสริมหรือสนับสนุนกิจกรรมหรือธุรกรรมใดๆ ที่มีขัดแย้งกฎหมาย เช่น การละเมิดสิทธิมนุษยชน การละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา หรือเกี่ยวข้องกับลิขสิทธิ์ของผู้อื่นและบริษัทฯ จะไม่เรียกร้อง ขอบหรือรับเงินของขวัญหรือของรางวัล หรือสิ่งตอบแทนอื่นใดจากบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นการรับอันเนื่องจากการให้ตามประเพณีนิยม โดยบริษัทฯ ต่อดำเนินการทุกธุรกิจและไม่ว่าจะสินบนเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ รวมทั้งจะให้ความร่วมมือและสนับสนุนมาตรการของรัฐและภาคเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและคุ้มค่า โดยกำหนดให้พนักงานต้องเอาใจใส่และปฏิบัติงานด้วยจิตสำนึกถึงความปลอดภัยและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม

เพื่อการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละฝ่ายอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม บริษัทฯ ได้มีการพิจารณากระบวนการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ ภายใต้นโยบายต่อไปนี้

### นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย โดยแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างพอเพียง

• **พนักงาน** บริษัทฯ มุ่งมั่นปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม และเคารพสิทธิมนุษยชน โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา หรือความเชื่อ พนักงานถือเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่ความสำเร็จที่ดี โดยมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเคารพสิทธิมนุษยชนตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทนสวัสดิการที่จำเป็นและประโยชน์อื่นๆ การแต่งตั้ง โยกย้าย ความก้าวหน้า การพัฒนาศักยภาพ ทักษะการทำงานและด้านอื่นๆ

### นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคำตอบแทนสวัสดิการแก่พนักงาน

เพื่อเป็นการรักษาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และมีศักยภาพในองค์กร รวมถึงการสร้างขวัญกำลังใจในการทำงาน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์จึงกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทน และสวัสดิการในอัตราที่เหมาะสม และเป็นไปตามแนวทางของตลาด บริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสุขภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ พร้อมจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม

โดยยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันการสูญเสียชีวิตจากอุบัติเหตุ ป้องกันการบาดเจ็บ และการเจ็บป่วย อันเนื่องมาจากการทำงาน รวมทั้งกำหนดนโยบายดูแลเรื่องค่าตอบแทน ซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาจากความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปี และการวัดผลการปฏิบัติงานตาม Balanced Scorecard รวมทั้งสวัสดิการของพนักงาน อาทิ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว ซึ่งจะขึ้นอยู่กับความสมัครใจและอายุงานของพนักงาน ครอบครัวเงินสะสมของพนักงานและอัตราเงินสมทบของบริษัทฯ ค่ารักษาพยาบาล ค่าทันตกรรม หลักประกันสุขภาพ หลักประกันชีวิตของพนักงาน และเงินช่วยเหลือ รวมทั้งของเยี่ยมในโอกาสต่างๆ นอกจากนี้ ยังได้จัดให้มีกิจกรรมสันทนาการเพื่อความสามัคคีและเป็นรางวัลสำหรับพนักงานอีกด้วย

### นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาความรู้ และศักยภาพของพนักงาน

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

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ดำเนินงานตามนโยบายบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม มีการส่งเสริมให้พนักงานเข้าร่วมโครงการพัฒนาศักยภาพและการอบรมต่างๆ พร้อมทั้งการได้รับสวัสดิการและสิทธิประโยชน์ครบถ้วน กระจายละเอียดย่อยข้อมูลสำคัญและข้อมูลอื่นๆ เกี่ยวกับพนักงานได้ในส่วนของโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และรายงานความยั่งยืนประจำปี 2568

• **นักลงทุนและผู้ถือหุ้น** บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส และเป็นธรรม ดำเนินถึงหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจ และสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อยหรือนักลงทุนสถาบัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้ถือหุ้น และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา ผ่านช่องทางต่างๆ

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พร้อมจัดกิจกรรมสื่อสารผลประกอบการกับธนาคาร ผู้ลงทุนสถาบัน นักลงทุนหุ้นกู้ นักลงทุนรายย่อย และนักลงทุนต่างชาติ เพื่อสร้างความเข้าใจและความโปร่งใสเกี่ยวกับการดำเนินงานของกลุ่มเพอร์เซอรัล ในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่

• **ลูกค้าและผู้เช่า** บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมาตรฐาน ยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญในการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้า และดำเนินการอย่างถึงที่สุด เพื่อให้

ข้อร้องเรียนได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็วและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า รวมทั้งผ่อนปรน และร่วมช่วยเหลือลูกค้ายามที่เกิดความเดือดร้อนภายใต้หลักการดำเนินงานดังนี้

1) ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐานภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม และมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งเปิดเผยข้อมูล ข่าวสารเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

2) ให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง เพียงพอ และทันต่อเหตุการณ์ เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลประกอบการตัดสินใจได้อย่างเหมาะสม โดยไม่มีการกล่าวเกินความเป็นจริง ทั้งในการโฆษณาหรือการสื่อสารผ่านช่องทางต่างๆ กับลูกค้า อันอาจทำให้เกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับคุณภาพ ปริมาณ หรือเงื่อนไขของสินค้าหรือบริการ

3) ตอบสนองความต้องการของลูกค้าด้วยความรวดเร็ว โดยจัดให้มีระบบและช่องทางการติดต่อหรือร้องเรียนเกี่ยวกับคุณภาพของสินค้าและบริการที่มีประสิทธิภาพ ผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ

4) รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำข้อมูลไปใช้ในทางที่มิชอบ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลอย่างเคร่งครัด

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างเชื่อมั่นให้แก่ลูกค้า โดยยึดมั่นในการพัฒนาสินค้าและบริการที่ปลอดภัยต่อสุขภาพ การให้ข้อมูลที่ถูกต้อง โปร่งใส และการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลอย่างรัดกุม ซึ่งส่งผลให้ตลอดปี ไม่พบกรณีร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า โดยท่านสามารถดูรายละเอียดผลการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2568

• **คู่ค้าและผู้รับเหมา** บริษัทฯ มุ่งขับเคลื่อนการพัฒนาที่ยั่งยืนตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาค เป็นธรรม บนพื้นฐานของผลตอบแทนที่เป็นธรรมและการปฏิบัติตามพันธสัญญา พร้อมบูรณาการประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) เข้ากับนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างและการสรรหาคู่ค้า บริษัทฯ เปิดโอกาสให้คู่ค้าทุกรายเข้าร่วมประมูลงานอย่างโปร่งใส ยุติธรรม และเปิดเผย โดยหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทฯ สนับสนุนให้คู่ค้าแจ้งให้ทราบทันที หากพบกระบวนการณ์ที่ไม่เป็นธรรม หรือมีการเรียกรับผลประโยชน์ เพื่อรักษาความโปร่งใสและเป็นธรรมแก่คู่ค้าทุกรายโดยไม่เลือกปฏิบัติ

### การสรรหา จัดซื้อจัดจ้าง และการปฏิบัติต่อคู่ค้า

1. บริษัทฯ ดำเนินการจัดหาสินค้าและบริการอย่างมีมาตรฐานภายใต้การแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา และจ่ายเงินให้คู่ค้าตรงเวลาตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน

2. บริษัทฯ กำหนดให้ข้อตกลงในสัญญากับคู่ค้าต้องครอบคลุมและสอดคล้องกับหลัก “จรรยาบรรณทางธุรกิจสำหรับคู่ค้า” (Supplier and Business Partner Code of Conduct) ของบริษัทฯ ซึ่งระบุความคาดหวังด้านสิ่งแวดล้อม สิทธิมนุษยชนและแรงงาน และธรรมาภิบาล

3. บริษัทฯ มุ่งพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้า โดยคำนึงถึงคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่า และความเชื่อถือซึ่งกันและกัน

4. ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใดๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้า ไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในการจัดซื้อจัดหากับคู่ค้าที่มีความเกี่ยวข้องกับตนเอง และไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อจัดหาเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

### วิธีการคัดเลือก/เกณฑ์การประเมินคู่ค้า

บริษัทฯ ดำเนินการคัดกรองและประเมินคู่ค้าก่อนการคัดเลือก โดยใช้เกณฑ์การพิจารณาที่ครอบคลุมมิติ ESG ดังต่อไปนี้:

1. ด้านธรรมาภิบาลและการเงิน: ความน่าเชื่อถือ ความสามารถในการบริหารจัดการทางการเงิน และการปฏิบัติตามกฎหมายและจรรยาบรรณ
2. ด้านเทคนิคและคุณภาพ: ศักยภาพด้านเทคนิคนวัตกรรมทางเทคโนโลยี รวมถึงคุณภาพของสินค้าและบริการ
3. ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม: การบริหารจัดการและการพิจารณาผลกระทบเชิงบวกและลบ ด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม
4. ด้านความเสี่ยง ESG: การประเมินความเสี่ยงของคู่ค้าที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มุ่งมั่นยกระดับการจัดการห่วงโซ่อุปทานโดยบูรณาการประเด็น ESG อย่างเป็นรูปธรรม โดยทำการทบทวนเกณฑ์การคัดเลือกคู่ค้าให้ครอบคลุม 3 มิติ (สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล) และผลักดัน “จรรยาบรรณทางธุรกิจสำหรับคู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจ” (Supplier and Business Partner Code of Conduct) ให้ครอบคลุมคู่ค้าสำคัญ ควบคู่ไปกับการประเมินความเสี่ยง ESG ของคู่ค้า ทั้งยังส่งเสริมความโปร่งใสผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแส ซึ่งไม่พบการละเมิดที่มีนัยสำคัญ ทุกรายละเอียดเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อคู่ค้า ได้ที่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2568 ในหัวข้อ “การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน”

• **เจ้าหนี้และสถาบันการเงิน** บริษัทฯ มีนโยบายและแนวปฏิบัติในการดูแลความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้อย่างเป็นธรรม โปร่งใส และมีความรับผิดชอบ โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทางการเงิน การปฏิบัติตามสัญญาและเงื่อนไขการชำระหนี้อย่างเคร่งครัด การบริหารเงินไขค่าประกันอย่างเหมาะสม และการป้องกันการผิดนัดชำระหนี้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเจ้าหนี้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามข้อเท็จจริง เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและรักษาความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทฯ กับเจ้าหนี้ในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลด้านการกำกับดูแลความสัมพันธ์กับเจ้าหนี้อย่างโปร่งใส ภายใต้นโยบายและแนวปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อครอบคลุมการบริหารเงินทุน เงื่อนไขการค้ำประกัน และมาตรการป้องกันการผิดนัดชำระหนี้ บริษัทฯ ปฏิบัติตามข้อตกลงทางการเงินและการชำระคืนเงินกู้ครบถ้วน ไม่เคยเกิดกรณีผิดนัดพร้อมเปิดเผยข้อมูลวงเงินสินเชื่อ เงื่อนไขทางการเงิน และสถานะการชำระหนี้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินและรายงานประจำปีอย่างครบถ้วน

• **คู่แข่งทางการค้า** บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าตามหลักสากล ไม่ละเมิดหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี รักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย และปราศจากซึ่งข้อมูลความจริงโดยมีหลักการดำเนินงานดังนี้

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

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการละเมิดกฎหมายการแข่งขันทางการค้า และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายกับคู่แข่งทางการค้าแต่อย่างใด

• **ภาครัฐ** บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญในการได้มาซึ่งสัญญาหรือข้อตกลงใดๆ จากหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย รวมทั้งเป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ยึดถือปฏิบัติต่อหน่วยงานภาครัฐตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่หน่วยงานภาครัฐกำหนด รวมทั้งการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างต่อเนื่อง

• **สังคมและชุมชน** บริษัทฯ มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจกับการพัฒนาสังคมและชุมชนอย่างยั่งยืน โดยยกระดับจากการบริจาคตามโอกาสไปสู่การพัฒนาเชิงกลยุทธ์ ซึ่งมีกระบวนการรับฟังความต้องการของชุมชนเพื่อจัดทำแผนงานที่มีเป้าหมายและตัวชี้วัดชัดเจน ควบคู่กับการส่งเสริมนวัตกรรมทางเทคโนโลยีในธุรกิจและการคิดค้นนวัตกรรมทางสังคม ทั้งนี้ บริษัทฯ มุ่งเน้นการติดตามประเมินผลเพื่อสร้างผลกระทบเชิงบวกที่ยั่งยืน แทนการเน้นเพียงกิจกรรมโดยทั้งหมดนี้ดำเนินการควบคู่ไปกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และการส่งเสริมให้บุคลากรใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มุ่งพัฒนาชุมชนอย่างเป็นระบบให้การบริจาคเกิดเป็นโครงการที่ตอบสนองความต้องการจริงของชุมชน พร้อมสนับสนุนนวัตกรรมธุรกิจและการดำเนินงานที่คำนึงถึงสังคมและชุมชนโดยรวม นอกจากนี้ การดำเนินงานทุกโครงการเป็นไปตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งสามารถดูรายละเอียดโครงการและผลการดำเนินงานที่สำคัญได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2568

• **เจ้าของที่ดินและนายหน้า** บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับเจ้าของที่ดินและนายหน้า เนื่องจากเป็นผู้ส่งมอบวัตถุดิบต้นน้ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับเจ้าของที่ดินและนายหน้าอย่างต่อเนื่องทุกปี รวมถึงมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างโปร่งใส เข้าถึงได้ง่าย ไม่กีดกัน และกวดราคาให้ต่ำกว่าท้องตลาด เพื่อให้การแข่งขันเป็นไปอย่างยุติธรรม

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ สร้างความสัมพันธ์และรับฟังความต้องการของเจ้าของที่ดินและนายหน้าอย่างต่อเนื่อง ดำเนินการจัดซื้อที่ดินอย่างโปร่งใส และยุติธรรม ซึ่งส่งผลให้เกิดความพึงพอใจและความร่วมมือระยะยาวเพิ่มขึ้น

### นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ เคารพและปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาและนโยบายห้ามการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาทุกประเภท โดยได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ ดังนี้

1. พนักงานทุกคนมีหน้าที่ปกป้องและรักษาความลับอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ เพื่อมิให้ข้อมูลเหล่านั้นรั่วไหล และต้องไม่นำทรัพย์สินทางปัญญาประเภทต่างๆ ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อบุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาต
2. พนักงานทุกคนต้องเคารพและให้เกียรติต่อทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นและไม่นำผลงานอันเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของผลงานไปใช้โดยที่ไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของผลงาน

### การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนสากล

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

เพื่อให้บุคลากรในองค์กรมีแนวทางที่ดีในการยึดถือปฏิบัติ บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนขึ้น (โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ) ทั้งนี้ มีสาระสำคัญเบื้องต้น ดังนี้

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทุกระดับต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนสังคมและชุมชน ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ และตามสนธิสัญญาที่แต่ละประเทศมีพันธกรณีที่ต้องปฏิบัติ โดยรวมถึง

1. การปฏิบัติตามทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียมปราศจากการเลือกปฏิบัติ
2. การหลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน
3. การสนับสนุนส่งเสริมสิทธิมนุษยชน

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

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน ครอบคลุมทั้งการดำเนินงานของบริษัทฯ และในห่วงโซ่อุปทาน โดยได้ระบุประเด็นที่มีความเสี่ยงสูง และได้กำหนดมาตรการบรรเทาความเสี่ยงที่จำเป็นสำหรับประเด็นที่พบไว้ทั้งหมดแล้ว ทั้งนี้ ไม่พบการร้องเรียนหรือการละเมิดสิทธิมนุษยชนใดๆ ผ่านช่องทางของบริษัทฯ

## 4) การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

### การเปิดเผยสารสนเทศทางการเงินและอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

การเปิดเผยสารสนเทศเป็นหนึ่งในหลักการที่มีความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับข้อมูลข่าวสารที่ต้องแจ้งแก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านของความถูกต้อง ความเพียงพอ ความรวดเร็ว และความเท่าเทียมกันของการให้ข้อมูลแก่ทุกกลุ่ม ดังนี้

1. เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย ข้อมูลทางการเงินและข้อมูลที่ไม่ใช่ทางการเงิน โดยการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินโดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของการงบการเงินนั้น จะต้องผ่านการสอบทาน/ตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีว่า ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ก่อนเผยแพร่ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. เผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เช่น งบการเงิน และรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) เป็นต้น
3. เปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ และคณะกรรมการย่อย จำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมการประชุม และนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารระดับสูงไว้ในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)
4. เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)
5. กำหนดให้กรรมการบริษัทต้องรายงานการซื้อขาย/ถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำทุกไตรมาส



6. กำหนดให้มีการรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการและผู้บริหาร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทอ. 2/2552 เรื่อง การรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ลงวันที่ 26 มกราคม 2552 โดยกำหนดให้มีการรายงานทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงภายใน 3 วันทำการ โดยจัดส่งรายงานไปยังเลขานุการบริษัท

7. เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

### นโยบายป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งในด้านผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้อง ทั้งในระดับองค์กรธุรกิจ และในระดับบุคลากรของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ เป็นธรรม และโปร่งใส รวมทั้งกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับรายการผลประโยชน์ที่ขัดแย้งและการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน ในกรณีที่กรรมการบริษัทหรือผู้บริหารคนใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการบริษัท/ผู้บริหารคนดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมหรืองดออกเสียงในวาระนั้นๆ นอกจากนี้ยังได้กำหนดแนวทางให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายดังนี้

1. พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในการติดต่อกับคู่ค้าและบุคคลอื่นใด

2. การที่พนักงานไปเป็นกรรมการหรือที่ปรึกษาในบริษัท ขององค์กรหรือสมาคมทางธุรกิจอื่น จะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง

3. ไม่เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจตัดสินใจ หรือผู้บริหารในกิจการที่เป็นการแข่งขันหรือมีลักษณะเดียวกันกับบริษัทฯ แต่ในกรณีที่ไมอาจหลีกเลี่ยงได้ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยทันที

4. ระหว่างที่ปฏิบัติงานให้บริษัทฯ และหลังจากพ้นสภาพการปฏิบัติงานแล้ว พนักงานจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทฯ เพื่อประโยชน์แก่ผู้ใดทั้งสิ้น ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ ข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลการปฏิบัติงาน ข้อมูลธุรกิจแผนงานในอนาคตของบริษัทฯ และอื่นๆ

5. ในกรณีที่พนักงานหรือบุคคลในครอบครัวเข้ามามีส่วนร่วมหรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใดๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัทฯ จะต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

6. พนักงานจะต้องไม่กู้ยืมเงินจากคู่ค้าที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วย ยกเว้นสถาบันการเงิน เนื่องจากอาจมีอิทธิพลต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนบริษัทฯ

7. หลีกเลี่ยงการเข้าไปเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือก่อการผูกพันทางการเงินในรูปแบบใดๆ กับผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ หรือพนักงานของบริษัทฯ เอง

8. ห้ามพนักงานจ่ายเงินหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ แก่ผู้ใดโดยไม่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

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

### การเปิดเผยข้อมูลการทำการเกี่ยวโยงกันและรายการระหว่างกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการเกี่ยวโยงกัน และรายการระหว่างกันต่างๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เป็นสำคัญ บริษัทฯ จึงป้องกันรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ

### การเปิดเผยข้อมูลและความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และทั่วถึง ทั้งรายงานข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยได้เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่างๆ ดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ ทั้งโดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อม อาทิ การแจ้งข้อมูลผ่านระบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การแจ้งข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ หรือการจัดทำข่าวประชาสัมพันธ์ เป็นต้น โดยมอบหมายให้ ผู้มีความรู้ ความสามารถ และมีความเข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี ทำหน้าที่เป็นนักลงทุนสัมพันธ์

คณะผู้บริหารได้มีการสื่อสารโดยตรงกับผู้ถือหุ้น นักลงทุนสถาบัน และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ โดยจัดให้มีการนำเสนอข้อมูลความคืบหน้าการดำเนินงาน และตอบข้อซักถามต่างๆ เกี่ยวกับบริษัทฯ ให้แก่นักลงทุนในแต่ละไตรมาส และเผยแพร่ข่าวประชาสัมพันธ์ (Press Release) นอกเหนือจากการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสารสนเทศต่างๆ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมของกลุ่มบริษัทฯ ได้รับรู้ข้อมูลของบริษัทฯ ที่เป็นปัจจุบันอย่างเท่าเทียมกัน

นอกเหนือจากการเปิดโอกาสให้นักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุน เข้าพบผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อสอบถามผลการดำเนินงาน และเข้าเยี่ยมชมกิจการของบริษัทฯ รวมทั้งการจัดประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ พร้อมกับการจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน เพื่อชี้แจงผลประกอบการและภาพรวมธุรกิจแล้ว บริษัทฯ ได้เข้าร่วมกิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity day) ซึ่งจัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นประจำ และกิจกรรมพบปะ นักลงทุนหรือนักวิเคราะห์ที่จัดโดยบริษัทหลักทรัพย์ เพื่อเป็นการส่งเสริมการให้ข้อมูล และสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและนักลงทุน และเพื่อให้มีความเข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ มากขึ้น

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ดังนี้

กิจกรรมการนำเสนอข้อมูล	จำนวนครั้ง
ประชุมนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ และจัดแถลงข่าวแก่สื่อมวลชน	8
บริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day)	2
นักลงทุนพบผู้บริหารของบริษัท	3
การเข้าเยี่ยมชมบริษัท (Site Visit)	3

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้เลือกใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสมและใช้นโยบายทางบัญชีเดียวกันในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วนและเพียงพอ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำรายงานคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอในรายงานประจำปีต่อผู้ถือหุ้นเพื่อทราบถึงผลการดำเนินงานและประเด็นสำคัญต่างๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปีด้วย ทั้งนี้ ในปี 2568 ไม่มีเหตุการณ์ที่บริษัทฯ ถูกดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแลเนื่องจากการไม่ประกาศหรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

## 2. จรรยาบรรณธุรกิจ

### จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ (Ethical and Business Code of Conduct)

บริษัทฯ ได้จัดทำจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการประมวลแบบแผน กำหนดขอบเขต มาตรฐานความประพฤติ และพฤติกรรมที่บุคลากรของบริษัทฯ พึงกระทำในการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานอย่างสอดคล้องไปในวิถีทางเดียวกันภายใต้กรอบคุณธรรม ความซื่อสัตย์ ในวิถีทางที่สร้างสรรค์ เป็นระเบียบเรียบร้อย เสมอภาค เท่าเทียม เพื่อสร้างรากฐาน และรักษาภาพพจน์ของบริษัทฯ ให้เป็นบริษัทฯ ที่มีการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยรวมไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ และกำหนดให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือปฏิบัติเป็นค่านิยมร่วมควบคู่ไปกับข้อบังคับและระเบียบของบริษัทฯ โดยสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และกลยุทธ์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้การบริหารและการปฏิบัติงานมีความโปร่งใส ชัดเจน เป็นธรรม และมีประสิทธิภาพ พร้อมมีกระบวนการสื่อสารจรรยาบรรณให้พนักงานทราบผ่านช่องทางต่างๆ เช่น เว็บไซต์ ระบบอินทราเน็ต การประชุมพิเศษ พนักงานใหม่ และการอบรมทบทวนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การบริหารและการปฏิบัติงานโปร่งใส ชัดเจน เป็นธรรม และมีประสิทธิภาพ

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

### กรณีที่เกิดการประพาศผิดจรรยาบรรณ

บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการ ขั้นตอน และวิธีการในการสอบสวนข้อเท็จจริง โดยระบุผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในกระบวนการที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดวิธีการแก้ไขร่วมกันกับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารสูงสุด การพิจารณาบทลงโทษ การรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททราบ รวมถึงสามารถให้ข้อเสนอแนะ ทั้งนี้ เพื่อกำหนดแนวทางป้องกันมิให้เกิดเหตุการณ์ประพาศผิดจรรยาบรรณซ้ำอีก อย่างไรก็ตาม คณะทำงานที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการทบทวน สอบทาน ระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน ของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง และติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุง แล้วรายงานต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องทราบตามลำดับ

ดูรายละเอียดมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ในเอกสารแนบ 5 หัวข้อ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ”

## 3. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

### 3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัท โดยการกลั่นกรองของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ได้ดำเนินการทบทวนนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการประจำปี เพื่อให้สอดคล้องกับบริบทธุรกิจ กฎหมาย และแนวปฏิบัติจากหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องเปลี่ยนแปลงไป โดยคณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า “นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ” (มีผลบังคับใช้ 7 พฤษภาคม 2567) ยังคงครอบคลุมประเด็นสำคัญอย่างครบถ้วนและมีผลบังคับใช้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ คณะกรรมการได้อนุมัติการแก้ไข “นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” (มีผลบังคับใช้ 2 พฤษภาคม 2568) และ “นโยบายการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม” (มีผลบังคับใช้ 6 พฤศจิกายน 2568) เพิ่มเติม เพื่อให้นโยบายดังกล่าวมีความทันสมัยและครอบคลุมการบริหารความเสี่ยงด้าน ESG ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ทบทวน “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทและกฎบัตรคณะกรรมการชด้อย่อยทุกชุด” ประจำปี โดยคณะกรรมการชด้อย่อยเฉพาะเรื่องได้รายงานผลการทบทวนต่อคณะกรรมการบริษัทเรียบร้อยแล้ว และบริษัทฯ ได้เปิดเผยรายละเอียดของนโยบายและกฎบัตรทั้งหมดบนเว็บไซต์บริษัทฯ ในหมวดการกำกับดูแลกิจการ และในเอกสารแนบ 5 ของรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงและศึกษาข้อมูลได้อย่างโปร่งใส

### 3.2 ข้อที่ยังไม่ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือยังปฏิบัติได้ไม่ครบถ้วน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้ทัดเทียมระดับสากล โดยยึดแนวทาง “Apply or Explain” เพื่อปรับใช้หลักการให้เหมาะสมกับบริบทธุรกิจ พร้อมชี้แจงเหตุผลของประเด็นที่ยังไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วนในปี 2568 ดังนี้

หัวข้อ	เหตุผล / ความจำเป็น
1. คณะกรรมการมีองค์ประกอบของกรรมการที่เป็นผู้หญิง จำนวน 1 คน ซึ่งน้อยกว่า 2 คน และน้อยกว่าร้อยละ 30 ของคณะกรรมการทั้งหมด	บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อความหลากหลายของกรรมการที่จะมาดำรงตำแหน่ง โดยการพิจารณาถึงคุณสมบัติในด้านต่างๆ อาทิ ความรู้ มุมมอง ประสบการณ์ ทักษะเฉพาะด้านหรือความสามารถในการแก้ไขปัญหา เป็นต้น รวมถึงความสอดคล้องกับลักษณะการประกอบธุรกิจ การคัดเลือกผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการที่เป็นผู้หญิงจึงยังมีความท้าทายในกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ
2. คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่เป็นอิสระน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด (เกณฑ์กำหนดว่าควรให้มากกว่าร้อยละ 50)	บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างกรรมการที่มีจำนวนและคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแลให้กรรมการอิสระสามารถทำงานร่วมกับคณะกรรมการทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแสดงความเห็นได้อย่างอิสระ โดยกรรมการส่วนใหญ่มีบทบาทหน้าที่สำคัญที่มีผลต่อการบริหารกิจการ ทำให้ปัจจุบันยังมีจำนวนกรรมการอิสระน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในแนวปฏิบัติที่ดี
3. บริษัทฯ ยังไม่ได้กำหนดนโยบายจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการได้ไม่เกิน 5 แห่ง โดยไม่มีข้อยกเว้น ซึ่งปัจจุบันมีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 แห่ง จำนวน 1 ท่าน	กรรมการของบริษัทแต่ละท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและประสบการณ์สูงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ซึ่งเป็นที่ต้องการของบริษัทจดทะเบียนหลายแห่ง ทำให้ยังไม่สามารถจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการได้อย่างไรก็ตาม จำนวนการดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนอื่นของกรรมการยังคงไม่กระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ
4. คณะกรรมการยังไม่ได้มีการกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ให้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีข้อยกเว้น และยังมีกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งกรรมการเกิน 9 ปี	ตามข้อบังคับบริษัท ได้กำหนดให้มีกรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามในทุกๆ ปี โดยกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาจะเป็นผู้พิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่เหมาะสม เพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ บริษัทฯ มีการพิจารณากำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาความต่อเนื่องในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระที่มีประสบการณ์ที่จำเป็นต่อการสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการให้บรรลุเป้าหมายจึงจำเป็นต้องมีข้อยกเว้นสำหรับกรรมการบางท่านซึ่งมีคุณสมบัติสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้ได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อเนื่องเกินระยะเวลา 9 ปี
5. บริษัทฯ ไม่ได้เปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของผู้บริหารสูงสุด (CEO)	บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งเป็นผู้บริหารสูงสุด (CEO) รวมอยู่ในคำตอบแทนของคณะผู้บริหารแล้ว จึงมิได้แยกการเปิดเผยออกมาต่างหาก

### 3.3 การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อและบทบาทในการกำหนดทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์ในระยะ 5 ปี โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมหากสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้ คณะกรรมการได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลบนพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีต่างๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ การเพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ รวมถึงผลตอบแทนที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้น

ในปี 2568 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังคงได้รับการยอมรับด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับผลการประเมินในระดับห้าดาว หรือ “ดีเลิศ” (Excellent) จากโครงการสำรวจการกำกับดูแล

กิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ได้รับผลการประเมินในระดับดีเยี่ยม ด้วยคะแนนเต็ม 100 คะแนน จากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น (AGM Checklist) และได้รับรางวัล ASEAN Asset Class จากโครงการประเมินบริษัทภิบาลอาเซียน (ASEAN Corporate Governance Scorecard: ACGS) ประจำปี 2567

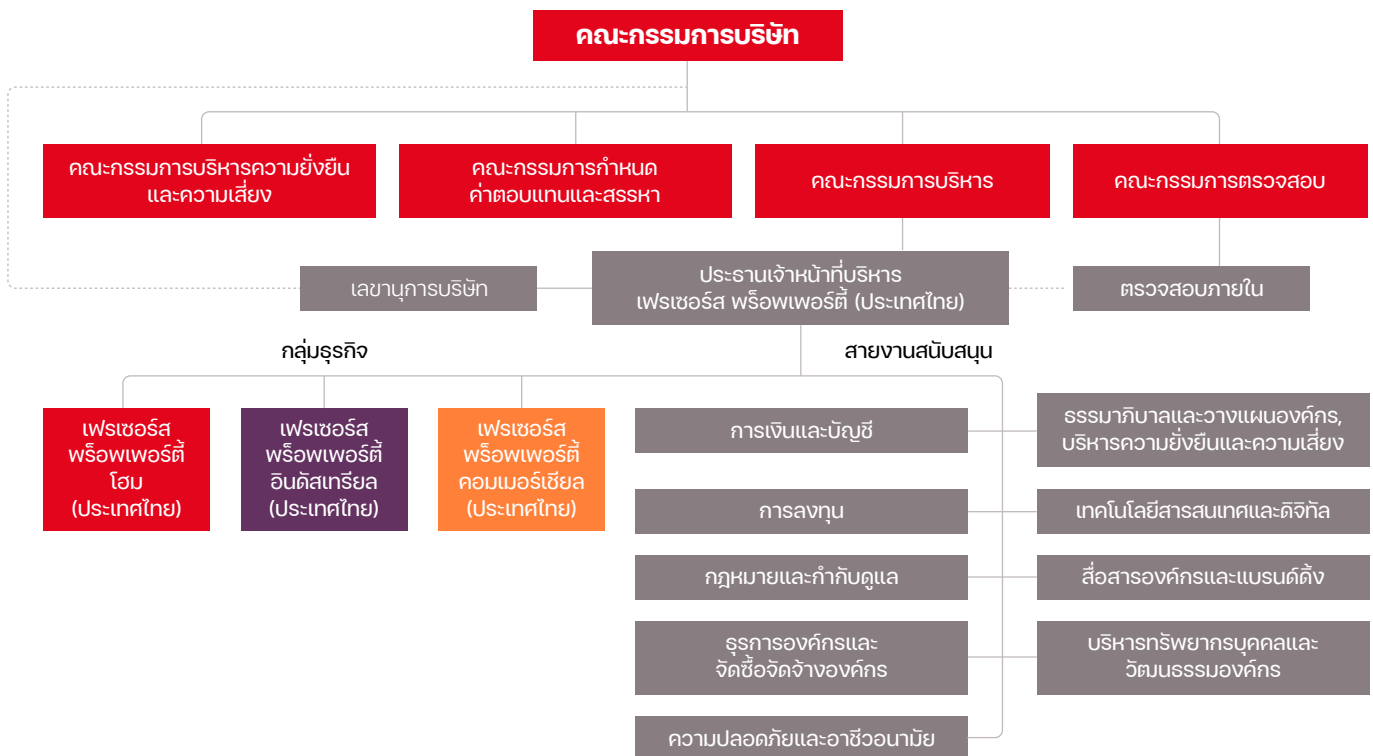
นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นยกระดับมาตรฐานด้านธรรมาภิบาลและความยั่งยืนสู่ระดับสากล โดยเข้าร่วมการประเมินสำคัญอย่างต่อเนื่อง อาทิ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) และ SET ESG Ratings ซึ่งอยู่ระหว่างการเปลี่ยนผ่านสู่ FTSE Russell ESG Scores เพื่อพัฒนาองค์กรให้สอดคล้องกับแนวทางด้าน ESG ในระดับสากลและคงความเป็นผู้นำในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน



## โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่นๆ

### โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชด้อย่อย จำนวน 4 ชุด ช่วยพิจารณากลับกรองงานที่สำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และคณะกรรมการบริหาร มีประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ โดยแบ่งสายการบังคับบัญชาเป็นสายงานต่างๆ สรุปเป็นแผนภาพผังโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ดังนี้



### ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

ข้อบังคับบริษัท กำหนดไว้ว่า คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และกรรมการจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้

#### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

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

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 10 คน แต่มีกรรมการ 1 ท่านได้ลาออกในระหว่างปี ดังนั้นข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีจำนวนกรรมการ 9 คน ประกอบด้วย

- (1) กรรมการอิสระ จำนวน 4 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44 ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
- (2) กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร จำนวน 8 คน จาก 9 คน (เป็นกรรมการอิสระ 4 คน) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89 ซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
- (3) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
- (4) กรรมการที่เป็นผู้หญิง 1 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
- (5) กรรมการที่ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหาร แต่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงาน จำนวน 2 คน

## ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ความรู้ ความชำนาญและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ จำนวนทั้งสิ้น 10 คน ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีจำนวนกรรมการ 9 คน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง
1. นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	16 ม.ค. 2560
2. นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	13 พ.ย. 2555
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	28 มิ.ย. 2544
4. นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	16 ม.ค. 2560
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	16 ม.ค. 2560
6. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	24 เม.ย. 2560
7. นางบุษยา มากเกล้ง	กรรมการอิสระ	13 ม.ค. 2564
8. นายธนพล ศิริธรชัย <sup>(1)</sup>	กรรมการ และกรรมการบริหาร (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)	13 ม.ค. 2564
9. นายอ้วน เตียง ลิม <sup>(2)</sup>	กรรมการ กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง และกรรมการบริหาร	8 ม.ค. 2567
10. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร <sup>(3)</sup>	กรรมการ และกรรมการบริหาร	-

และมี นางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ - ทรัพยากรบุคคลและวางแผนองค์กร, บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เป็นเลขานุการบริษัท

**หมายเหตุ :** (1) นายธนพล ศิริธรชัย เป็นกรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) โดยเป็นกรรมการท่านเดียวที่ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและบริหารงานประจำของบริษัทฯ โดยในวันที่ 1 ตุลาคม 2568 นายธนพล ศิริธรชัย ได้ลาออกจากการดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการบริหาร โดยที่ยังคงดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

(2) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1 ปีบัญชี 2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 11 พฤศจิกายน 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา โดยในวันที่ 1 ตุลาคม 2568 นายอ้วน เตียง ลิม ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารแทน นายธนพล ศิริธรชัย

(3) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568

## คุณสมบัติของกรรมการ

กรรมการบริษัททุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ มีนโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการ (Board Diversity Policy) เพื่อให้คณะกรรมการประกอบไปด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจากหลากหลายมิติ ทั้งด้านทักษะ ความรู้ ประสบการณ์ และคุณลักษณะส่วนบุคคล โดยไม่จำกัดเพศ อายุ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา หรือภูมิหลังทางวัฒนธรรม คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาคุณสมบัติและสัดส่วนกรรมการ โดยคำนึงถึง Hard Skill และ Soft Skill ที่จำเป็นต่อการบริหารจัดการบริษัทฯ และสนับสนุนกลยุทธ์ธุรกิจ พร้อมทั้งพิจารณาสัดส่วนเพศชายและหญิงเพื่อส่งเสริมความเท่าเทียมและสมดุลทางความคิด

นโยบายครอบคลุมทั้งการบริหารจัดการเชิงมหภาค ความรู้ และประสบการณ์เฉพาะด้าน เช่น กฎหมาย บัญชี การเงิน วิศวกรรม อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนด้านการพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนและการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้องค์ประกอบของคณะกรรมการมีความครบถ้วน สมดุล สามารถตัดสินใจอย่างมีประสิทธิภาพ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างยั่งยืน ทั้งนี้ นโยบายดังกล่าวยังครอบคลุมบริษัทย่อยและบริษัทร่วมด้วย

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายความหลากหลายของคณะกรรมการเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนของการกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ “นโยบายและแนวปฏิบัติ”

### ความหลากหลายของคณะกรรมการบริษัท ประจำปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	ปฏิบัติได้จริง
มีกรรมการที่เป็นผู้หญิง	- มีกรรมการที่เป็นผู้หญิงอย่างน้อย 1 คน	- มีกรรมการที่เป็นผู้หญิง 1 คน (เป็นกรรมการอิสระ)
มีกรรมการในช่วงอายุที่หลากหลาย เพื่อให้มีการผสมผสานประสบการณ์ของผู้ทรงคุณวุฒิและมุมมองที่ทันสมัยของคนรุ่นใหม่	- การกระจายสัดส่วนกรรมการในแต่ละช่วงอายุไม่เกินร้อยละ 70 ของคณะกรรมการทั้งหมด	- ช่วงอายุของกรรมการ อายุ <= 50 ปี: ร้อยละ 33.33 อายุ 51-65 ปี: ร้อยละ 44.44 อายุ > 65 ปี: ร้อยละ 22.22
มีคณะกรรมการบริษัทที่มีทักษะครบถ้วนและสอดคล้องกับทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ	- มีกรรมการบริษัทที่มีความรู้ในธุรกิจของบริษัท และทักษะสำคัญ เช่น บัญชี การเงิน กฎหมาย และความยั่งยืน (ESG)	- คณะกรรมการมีผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความเชี่ยวชาญครบถ้วนตามตารางความรู้ความชำนาญ (Board Skills Matrix) ที่กำหนดไว้ ซึ่งมีประสบการณ์โดยตรงที่เกี่ยวข้องในแต่ละด้าน อย่างน้อย 1 ท่าน

## รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับความรู้ความชำนาญของกรรมการบริษัทในปัจจุบัน

รายชื่อกรรมการ	ความรู้ความชำนาญ (Skills Matrix)												
	กรรมการอิสระ	กรรมการผู้หญิง	ธุรกิจอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	วิศวกรรม/สถาปัตยกรรม	การบริหารจัดการ	การเงิน/บัญชี	การตลาด/โลจิสติกส์	ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ	การวางแผนยุทธศาสตร์	การจัดการสิ่งแวดล้อม/ความยั่งยืน	กฎหมาย	เศรษฐศาสตร์	เทคโนโลยีสารสนเทศ/ดิจิทัล
นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	
นายชาย วินิชบุตร			✓		✓		✓	✓	✓				
นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	✓				✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓
นายปณต สิริวัฒนภักดี			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓	✓
นายโชติพัฒน์ พิษานนท์					✓	✓		✓	✓		✓		
รศ.รติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	✓		✓		✓	✓		✓		✓	✓		
นางบุษยา มาทแล็ง	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓		✓	
นายธนพล ศิริธรชัย			✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓
นายอ้วน เตียง ลิม			✓		✓	✓		✓	✓		✓	✓	
รวม (คน)	4	1	6	2	9	5	6	9	8	4	4	6	3

## ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ

### บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และรอบคอบ รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งในปัจจุบันและในระยะยาว รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ และทันเวลา โดยจะพิจารณากำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์นโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณประจำปี ตลอดจนมีอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ รวมถึงการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

### อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการ

#### 1. เรื่องที่เกี่ยวกับนโยบายของบริษัทฯ

2. การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ

3. การทำธุรกรรมหรือการกระทำใดๆ อันมีผลกระทบที่สำคัญต่อฐานะทางการเงิน ภาระหนี้สิน การดำเนินธุรกิจและชื่อเสียงของบริษัทฯ ตลอดจนการติดตามและดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้



4. แผนการขยายธุรกิจ โครงการลงทุนขนาดใหญ่ และธุรกรรมขนาดใหญ่อื่นๆ ตลอดจนการเข้าร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการอื่นๆ ตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ

5. การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น รวมถึงรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวถัดไป

### บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของ ประธานกรรมการ

1. กำกับติดตาม และดูแลให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร

2. ดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

3. เรียกประชุมคณะกรรมการและกำหนดวาระการประชุม คณะกรรมการโดยหรือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการเพื่อดูแลให้เรื่องสำคัญถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม และกรรมการได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนเพียงพอล่วงหน้าก่อนการประชุมคณะกรรมการ

4. จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและกรรมการสามารถอภิปรายประเด็นสำคัญได้อย่างรอบคอบโดยทั่วกัน อีกทั้งส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ และให้ความเห็นได้อย่างอิสระ

5. เสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหาร และกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร ตลอดจนระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการและประธานกรรมการ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ (ตามหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2568)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ คือ นายชาย วินิชบุตร หรือ นายปณต สิริวัฒนภักดี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ หรือ นายธนพล ศิริธนชัย รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

### ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยขึ้นเพื่อช่วยปฏิบัติงานในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปอย่างทั่วถึงในทุกมิติ และสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประกอบด้วย

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

### คณะกรรมการชุดย่อยทั้ง 4 คณะ มีบทบาทหน้าที่และการดำเนินงาน ดังนี้

#### คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee - AC)

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแต่งตั้งจากกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด 3 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย <sup>(1)</sup>	ประธานกรรมการ	กรรมการอิสระ
2. นายชายน้อย เปื่อนโกสม <sup>(2)</sup>	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ <sup>(3)</sup>	กรรมการ	กรรมการอิสระ

โดยมีนางสาวกัญญ์ญา ชูติมาวงศ์ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

**หมายเหตุ :** (1) รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน 2560 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน

(2) นายชายน้อย เปื่อนโกสม ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2560 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน

(3) นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 2547 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน

## หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

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

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

## คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา (Compensation and Nomination Committee - CNC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา เพื่อทำหน้าที่ในการพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และรูปแบบในการสรรหาและคัดเลือกบุคคล เพื่อเข้ารับการเสนอชื่อเป็นกรรมการแทนกรรมการที่ต้องออกจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง รวมถึงพิจารณาค่าตอบแทนให้แก่กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใส และเป็นธรรม สมเหตุสมผลตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 4 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระกึ่งหนึ่ง ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายชัชวาลย์ เจริญนนท์	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ	กรรมการ
4. นายอ้วน เตียง ลิม <sup>(1)</sup>	กรรมการ	กรรมการ

โดยมี นายธนพล ศิริธนชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นเลขานุการคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

**หมายเหตุ:** (1) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1 ปีบัญชี 2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันจันทร์ที่ 11 พฤศจิกายน 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

## หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการ พิจารณาโครงสร้างขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย คุณสมบัติของผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์การดำเนินการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารระดับสูง แผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทนสำหรับกรรมการ หลักเกณฑ์การจ่ายโบนัส การปรับอัตราเงินเดือนของผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารและพนักงาน เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดบทบาทหน้าที่ด้านการกำหนดค่าตอบแทน และด้านการสรรหา แยกออกจากกันชัดเจน

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

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

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ในการติดตามและกำกับดูแลตลอดจนให้คำปรึกษา และกำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติของบริษัทฯ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การมีระบบและกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับนโยบาย ทิศทาง และกลยุทธ์ของบริษัทฯ กำหนด มีความโปร่งใส เป็นธรรม สร้างความมั่นใจ และความน่าเชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 4 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระกึ่งหนึ่ง ดังรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายโชติพัฒน์ พิชานนท์	กรรมการ	กรรมการ
4. นายอ้วน เตียง ลิม	กรรมการ	กรรมการ

โดยมีนางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร เลขานุการบริษัทและรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ - ธรรมภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง มีหน้าที่และความรับผิดชอบแบ่งเป็น 3 ด้านหลัก ได้แก่ ด้านความยั่งยืน ด้านการบริหารความเสี่ยง และด้านการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งครอบคลุมการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทในการพิจารณาและทบทวนนโยบาย กลยุทธ์ ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงการพิจารณากรอบการดำเนินงานและขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่สำคัญ มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบูรณาการเรื่องการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ให้เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์และการปฏิบัติงาน อีกทั้งสามารถพัฒนาธุรกิจให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง”

## คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee - EXCOM)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยควบคุมดูแลให้การดำเนินงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ นโยบาย วิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ ข้อบังคับบริษัท แผนการดำเนินงาน งบประมาณประจำปี และอำนาจอนุมัติตามวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการกลั่นกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 4 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริหาร	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	ประธานกรรมการ	กรรมการ
2. นายธนพล ศิริธรชัย	กรรมการ	กรรมการ
3. นายสมบุรณ์ วัชรินชัยวาล	กรรมการ	-
4. นายอ้วน เตียง ลิม	กรรมการ	กรรมการ

โดยมี นางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร เลขานุการบริษัทและรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ - ธรรมภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

**หมายเหตุ:** นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลาออกจากความเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่พิจารณาถ้อยแถลงและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณากำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ การลงทุน งบประมาณประจำปี อำนาจการบริหารงาน โอกาสในการลงทุน โครงสร้างองค์กร และการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งกำกับดูแลและอนุมัติเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดจนสรุปผลวิเคราะห์การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารในรอบปี และรายงานให้คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัททราบ

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

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

คณะผู้บริหาร

ผู้บริหารระดับสูง หมายรวมถึง ผู้ที่ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานแรกนับต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ทุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ (ตามนิยาม ก.ล.ต.) มีจำนวน 6 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายธนพล ศิริธนชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)
2. นายสมบุรณ์ วณิชชวาล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)
3. นายพิระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการผู้จัดการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
4. นายภวรัฐชนม์ อุดมศิริ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ
5. นายอภิชาติ เสงวณชัย	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม
6. นายวิรัชต์ มั่นเจริญพร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - สนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย 1

ดูรายละเอียดข้อมูลความรู้ ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ของผู้บริหาร ได้ในเอกสารแนบ 1

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารสูงสุด

1. นำนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท มาพัฒนาอย่างมีประสิทธิภาพ และปฏิบัติให้เกิดผลสำเร็จ บรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

2. วางแผนกลยุทธ์ทางการเงิน การลงทุน การบริหาร และการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนให้เหมาะสมกับบริษัทฯ

3. นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องสำคัญต่างๆ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

4. อนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญต่างๆ ของบริษัทฯ
5. รับทราบข้อร้องเรียนและรับแจ้งเบาะแสการทุจริต รวมถึงข้อข้องใจเกี่ยวกับมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ จากผู้มีส่วนได้เสีย โดยดำเนินการตามขั้นตอนการจัดการเรื่องที่มีการร้องเรียน

6. เป็นผู้มีอำนาจในการบังคับบัญชาพนักงานทุกระดับชั้น

7. คัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ที่สมควรได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร

นอกจากนี้ การไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และการดำเนินธุรกิจของบริษัทดังกล่าวต้องไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัทฯ



## ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร

ผู้บริหารมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับบริษัท ทั้งนี้ การใช้อำนาจของผู้บริหารดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถกระทำได้หากผู้บริหารมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะใดๆ กับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด รวมถึงมีบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

1. กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน ในกระบวนการปฏิบัติงานที่อาจก่อให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชัน
2. กำหนดให้มีกระบวนการส่งเสริม และสนับสนุนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และสื่อสารไปยังบุคลากรของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย

3. นำนโยบาย และกรอบการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ให้บุคลากรของบริษัทฯ ถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด และต่อเนื่อง

4. กำหนดให้มีการประเมินผล และรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการบริหาร ความยั่งยืนและความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

5. กำหนดให้มีกระบวนการรับ และกำกับดูแลการรับเรื่องร้องเรียน

6. ทบทวนความเหมาะสมของกระบวนการและมาตรการต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบข้อบังคับและข้อกำหนดของกฎหมาย

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยมีมติแต่งตั้ง นายธนพล ศิริธนชัย ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ มีผลตั้งแต่วันที่ 17 สิงหาคม 2563 จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2568

## รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		เปลี่ยนแปลง
	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (หุ้น)
<b>กรรมการ</b>			
1. นายชายน้อย เพ็ญโกศล คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
2. นายชาย วิณิชบุตร คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
3. นายชัชวาลย์ เฉียววรรณท์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
4. นายปณต สิริวัฒนภักดี คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
6. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
7. คุณบุษยา มากแจ้ง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
8. นายธนพล ศิริธนชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
9. นายอ้วน เตียง ลิม คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -

**หมายเหตุ :** นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลาออกจากความเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		เปลี่ยนแปลง
	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2568	เพิ่มขึ้น (ลดลง) (หุ้น)
<b>ผู้บริหาร</b>			
1. นายธนพล ศิริธรรษัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
2. นายสมบุญ วสินธุ์ชาวล คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
3. นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
4. นายภาวัญชนิ อุดมศิริ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
5. นายอภิชาติ เสงวณิชย์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -
6. นายวิรัชต์ มั่นเจริญพร คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	- -	- -	- -

คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหารไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม เพื่อตอบแทนความสำเร็จในการดำเนินงานตามกลยุทธ์และเป้าหมายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยพิจารณาในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. การบริหารค่าตอบแทนโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงาน

ค่าตอบแทนจะปรับเปลี่ยนตามระดับการบรรลุเป้าหมายที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยมีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานผ่านตัวชี้วัดความสำเร็จในการดำเนินงาน (Balanced Scorecard) ซึ่งประกอบด้วยตัวชี้วัดด้านผลตอบแทนทางการเงิน ด้านทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร ด้านความยั่งยืนด้านนวัตกรรม และด้านกระบวนการ อีกทั้งบริษัทฯ คำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายด้วย

2. การบริหารค่าตอบแทนให้สามารถแข่งขันได้ในกลุ่มธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ศึกษาและเปรียบเทียบข้อมูลค่าตอบแทนกับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกันและมีขนาดธุรกิจใกล้เคียงกัน เพื่อให้มั่นใจว่าระดับค่าตอบแทนสามารถแข่งขันได้ และสอดคล้องกับผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อันจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถดึงดูดและรักษาผู้บริหารที่มีคุณสมบัติและความสามารถให้ร่วมขับเคลื่อนองค์กรสู่เป้าหมายที่กำหนดได้อย่างต่อเนื่อง

3. การบริหารค่าตอบแทนให้สอดคล้องกับความคาดหวังของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ กำหนดการบริหารค่าตอบแทนให้เชื่อมโยงกับผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้นและระยะยาว ที่สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของบริษัทฯ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนมีหน้าที่กำกับดูแลให้การจ่ายค่าตอบแทนเป็นไปตามนโยบายที่กำหนด และสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างเหมาะสม

ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร (ตามเกณฑ์ดังกล่าว) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	45,496,868.00
โบนัส	14,233,950.00
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ <sup>(1)</sup> และ กองทุนประกันสังคม	4,019,194.00
<b>รวม</b>	<b>63,750,012.00</b>

นอกจากนี้บริษัทฯ จ่ายค่าเบี้ยประกันสุขภาพ (Health Insurance) สำหรับผู้บริหารสูงสุด 6 ท่าน ที่อยู่ในตำแหน่งในรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568 เป็นจำนวนเงิน 177,369.00 บาท

**หมายเหตุ :** การจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารที่เป็นกรรมการบริษัทเป็นไปตามนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริษัท  
(1) บริษัทฯ ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหาร โดยบริษัทฯ ได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5-10 ของเงินเดือน

## ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากรของบริษัทฯ ทุกคนถือเป็นทรัพยากรที่สำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจ บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนาการบริหารทรัพยากรบุคคลอย่างต่อเนื่อง โดยมีการกำหนดจำนวนพนักงานที่เหมาะสมในแต่ละสายงานให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งคำนึงถึงความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงานและการกระจายกำลังคนในหน่วยงานสำคัญอย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนพนักงานในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รวมถึงในปี 2568 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงอยู่ในระดับปกติ โดยไม่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีพนักงานรวมทั้งสิ้น 1,316 คน โดยสามารถสรุปจำนวนพนักงานได้ ดังนี้

แผนก	จำนวนพนักงาน
คณะผู้บริหารระดับสูง	6
สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	2
สายงานสื่อสารองค์กรและแบรนด์ดีัง	15
สายงานธรรมาภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	11
สายงานการลงทุน	4
สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศและดิจิทัล	43
สายงานกฎหมายและกำกับดูแล	10
สายงานการเงินและบัญชี	121
สายงานธุรการและจัดซื้อจัดจ้าง	31
สายงานบริหารทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร	14
สายงานสำนักประธานกรรมการบริหาร	2
ฝ่ายความปลอดภัยและอาชีวอนามัย	1
ฝ่ายตรวจสอบภายใน	9
กลุ่มธุรกิจเพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	607
กลุ่มธุรกิจเพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	344
กลุ่มธุรกิจเพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)	71
สายงานการจัดการกองทรัสต์	25
รวมทั้งสิ้น	1,316

### การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพของบุคลากรอย่างต่อเนื่อง โดยจัดให้มีการอบรม สัมมนา และการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้เข้าใจบทบาทและหน้าที่อย่างถูกต้อง พร้อมทั้งสนับสนุนให้ผู้บริหารและพนักงานเข้ารับการอบรมจากสถาบันภายนอก เพื่อเพิ่มพูนความรู้และทักษะในการทำงานให้สอดคล้องกับทิศทางการเติบโตขององค์กร ทั้งนี้ บริษัทฯ ดำเนินการพัฒนาบุคลากรอย่างเท่าเทียม ส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิต และสร้างวัฒนธรรมองค์กรแห่งการเรียนรู้ เพื่อให้บุคลากรเติบโตควบคู่กับองค์กรอย่างยั่งยืน

ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 22.2 ล้านบาท

### รายละเอียดการเข้ารับการอบรมในปี 2568

การอบรม	จำนวน
จำนวนพนักงานที่ได้รับการพัฒนาและฝึกอบรมทั้งสิ้น (คน)	1,184
การอบรมภายใน (หลักสูตร)	285
การอบรมภายนอก (หลักสูตร)	998
คิดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น (บาท)	22,238,370 บาท

## ชั่วโมงการอบรมของพนักงานโดยเฉลี่ยภายในระยะเวลา 3 ปี (ปี 2566 - 2568)

การอบรม	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
จำนวนพนักงาน (คน)	1,365	1,349	1,316
จำนวนชั่วโมงการอบรม (ชม.)	75,637	94,221	87,342
ชั่วโมงการอบรมเฉลี่ย (ชม. / คน / ปี)	55	70	66

### โครงสร้างการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทฯ

บริษัทฯ กำหนดการจ่ายค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือนตาม บทบาทและตำแหน่งหน้าที่ของแต่ละตำแหน่งงาน โดยอิงตามค่าจ้างและ โครงสร้างเงินเดือนของบริษัทฯ ซึ่งพิจารณาทั้งทักษะ ความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ที่ใช้ในการทำงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ และ ผลลัพธ์ที่สร้างให้กับองค์กร ค่าตอบแทนจะจ่ายเป็นเงินสดเข้าบัญชี เงินเดือนทุกเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

**การปรับขึ้นเงินเดือนพนักงาน** พิจารณาโดยคณะกรรมการ ค่าตอบแทนและสรรหา โดยพิจารณาร่วมกับ 3 องค์ประกอบ คือ ผลประกอบการประจำปีของบริษัทฯ ผลการปฏิบัติงานของพนักงาน และ ตำแหน่งเงินเดือน โดยเปรียบเทียบกับอัตราการขึ้นเงินเดือนในอุตสาหกรรมเดียวกัน

**การจ่ายโบนัสประจำปี** เป็นส่วนหนึ่งของค่าตอบแทนเพื่อสร้าง แรงจูงใจและสะท้อนผลการปฏิบัติงาน คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และสรรหาพิจารณาอนุมัติงบประมาณ และหลักเกณฑ์การจ่ายโบนัส โดยพิจารณาจากผลประกอบการของบริษัทฯ คะแนนความสำเร็จของงาน (KPI Achievement) และคะแนนประเมินสมรรถนะของพนักงาน (Competency) ตามระดับตำแหน่ง

**การสนับสนุนการปฏิบัติงานนอกสถานที่** หากพนักงานมีความจำเป็นต้องเดินทางไปปฏิบัติงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทฯ มีเงินช่วยเหลือสนับสนุน เช่น ค่าพาหนะ ค่าที่พัก ค่าเบี้ยเลี้ยง

### ค่าตอบแทนบุคลากร

สำหรับค่าตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2567 - 30 กันยายน 2568 เท่ากับ 1,288.5 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน ค่าแรง ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือพิเศษ เงินประกันสังคม โบนัส สวัสดิการอื่นๆ เงินสมทบกองทุน สรรองเลี้ยงชีพที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้แก่พนักงาน สัดส่วนค่าตอบแทนพนักงานในปี 2568 คิดเป็นพนักงานชายร้อยละ 47 และพนักงานหญิง ร้อยละ 53 และมีรายละเอียดค่าตอบแทนพนักงานย้อนหลัง 3 ปี ดังนี้

(หน่วย: บาท)

ประเภทผลตอบแทน	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
1. เงินเดือน ค่าจ้าง และโบนัส	1,070,471,482	1,027,210,871	1,011,025,052
2. เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	48,040,723	49,785,427	52,823,780
3. อื่นๆ <sup>(1)</sup>	264,687,930	249,255,519	224,688,036
<b>รวม</b>	<b>1,383,200,135</b>	<b>1,326,250,817</b>	<b>1,288,536,868</b>

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมุ่งมั่นสร้างขวัญกำลังใจและส่งเสริม คุณภาพชีวิตของพนักงาน ผ่านสิทธิประโยชน์และสวัสดิการที่ ครบครัน ทั้งในรูปแบบตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน เพื่อความมั่นคงและ ความปลอดภัยในการทำงานและชีวิตประจำวัน

**สิทธิประโยชน์เชิงตัวเงิน** บริษัทฯ จัดสรรเงินช่วยเหลือ ในวาระสำคัญของชีวิตพนักงาน เช่น เงินแสดงความยินดีในพิธีมงคลสมรส เงินช่วยเหลือพิธีฌาปนกิจครอบครัว และสวัสดิการค่ารักษาพยาบาล โดยเฉพาะค่ารักษาพยาบาลผู้ป่วยนอก (OPD) ซึ่งพนักงานสามารถเลือกรูปแบบวงเงินได้ตามความเหมาะสม ทั้งแบบจำกัดวงเงินต่อวันหรือแบบรวมรายปี

**สิทธิประโยชน์ที่ไม่ใช่ตัวเงิน** บริษัทฯ ส่งเสริมสมดุลชีวิตและ การทำงาน (Work-Life Balance) เปิดโอกาสให้เลือกเวลาทำงาน แบบยืดหยุ่น และสิทธิการลาที่ตอบสนองความหลากหลายของชีวิต เช่น ลาเพื่อดูแลครอบครัวที่เจ็บป่วย ลาปฏิบัติธรรม ลาอุปสมบท และลาสำหรับ ช่วงเวลาที่น่าจดจำ ซึ่งสะท้อนถึงการดูแลพนักงานในหลายมิติอย่างแท้จริง

**การสร้างหลักประกันในระยะยาว** บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุน ให้พนักงานวางแผนทางการเงินเพื่อการเกษียณอายุโดยส่งเสริมให้เข้าร่วม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพภาคสมัครใจ ซึ่งพนักงานสามารถกำหนดอัตรา การสะสมเงินและเลือกแผนการลงทุนได้ด้วยตนเอง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีสวัสดิการส่วนลดการซื้อบ้านสำหรับพนักงานที่ประสงค์จะซื้อ ที่อยู่อาศัยจากโครงการของบริษัทฯ เพื่อส่งเสริมความมั่นคงในชีวิตและ สร้างแรงจูงใจในการทำงานระยะยาว



ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ มีจำนวนพนักงานและสัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเมื่อเทียบกับจำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพทั้งหมด ดังนี้

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,039 คน
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ/พนักงานทั้งหมดที่มีสิทธิเข้าร่วม	ร้อยละ 85

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทฯ ดำเนินการตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (Investment Governance Code: “I Code”) โดยตระหนักว่ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นกองทุนการออมเพื่อการเกษียณอายุของพนักงาน บริษัทฯ จึงส่งเสริมให้คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพคัดเลือกผู้จัดการกองทุนที่ปฏิบัติตาม I Code และ/หรือมีการบริหารการลงทุนอย่างรับผิดชอบ โดยคำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการของกองทุนเป็นไปตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุนเป็นที่ดี เนื่องจากเป็นแนวทางการลงทุนที่นำไปสู่ประโยชน์ที่ดีที่สุดของสมาชิกกองทุน ซึ่งก็คือพนักงานของบริษัทฯ ในระยะยาว

ดูรายละเอียดข้อมูลอื่นๆ เกี่ยวกับพนักงานของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2568 ในมิติด้านสังคม

### ข้อพิพาทด้านแรงงาน

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานหรือข้อเรียกร้องใดๆ ณ วันที่รายงาน

### ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

#### ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการจัดทำบัญชี

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

#### เลขานุการบริษัท

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2568 นางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ - ธรรมาภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 จนถึงปัจจุบัน โดยคุณสมบัติและประสบการณ์ ของผู้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทปรากฏในเอกสารแนบ 1

เลขานุการบริษัทมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนและดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งเลขานุการบริษัทโดยพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ และความเหมาะสมในการทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท และได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทไว้ดังนี้

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. ให้คำแนะนำในการดำเนินงานของบริษัทฯ และคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

3. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

4. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

5. จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร หรือนบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 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

## หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแต่งตั้ง นางสาวกัญญ์ญา ชูติมาวงศ์ ให้ดำรงตำแหน่ง เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ และหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ตั้งแต่วันที่ 3 สิงหาคม 2565 เนื่องจากมีวุฒิการศึกษาที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการสอบบัญชี การตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการ มาเป็นระยะมากกว่า 25 ปี รวมทั้งเคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ การคัดเลือก แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้างานตรวจสอบภายในจะต้องผ่านการพิจารณาโดยคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ มอบหมายให้ นายเทพศักดิ์ นพกรวิเศษ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ – บัญชี ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ โดยมีบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการกำกับดูแลการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ และกลุ่มบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับกฎหมาย ข้อบังคับ นโยบาย และข้อกำหนดของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
2. พัฒนาและดำเนินการตามกลยุทธ์ด้านกฎหมายและกำกับดูแล ให้สอดคล้องกับทิศทางและเป้าหมายขององค์กร
3. กำหนดวัตถุประสงค์และตัวชี้วัดผลการดำเนินงานสำหรับฝ่ายงานกฎหมายและกำกับดูแล ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ขององค์กร

4. กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายงานกฎหมายและกำกับดูแล พร้อมทั้งติดตามและทำประเมินผลการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์และตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่กำหนดไว้

คุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในและผู้บริหารตำแหน่งหัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ปรากฏในเอกสารแนบ 3

## หน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ จัดให้มีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อทำหน้าที่เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ อันเป็นประโยชน์ในการประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนอย่างความถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใสทั่วถึง ทันการณ์ และเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกทั้งเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถติดต่อได้ที่

**ที่อยู่** : เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20  
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน  
กรุงเทพมหานคร 10330

**โทรศัพท์** : 0 2483 0442-3

**อีเมล** : FPT.IR@frasersproperty.com

**เว็บไซต์** : www.frasersproperty.co.th

## คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี (Audit Fee) ให้แก่ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นจำนวนเงิน 13,755,000 บาท และจ่ายค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 เป็นจำนวนเงิน 4,173 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

### คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,980,000
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,940,000
3	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	660,000
4	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นางสาวยุวณู เทพทรงวังจ	710,000
5	บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	240,000
6	บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	225,000
7	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	110,000
8	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,300,000
9	บริษัท นารายณ์ พาวเวอร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
10	บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	110,000

## ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee) (ต่อ)

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
11	บริษัท สารธารักษ์ปัยสิน จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	370,000
12	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
13	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	450,000
14	บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	110,000
15	บริษัท นอร์ท สาร เรียลตี้ จำกัด	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	540,000
16	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,200,000
17	บริษัท ยูไนเต็ดโฮมส์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	630,000
18	บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	1,240,000
19	บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	195,000
20	บริษัท ไพร้ม พลัส แอสเซ็ท จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	195,000
21	บริษัท ริคัล รีเจียน จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
22	บริษัท ไซดวอล์ค แลนด์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	90,000
23	บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	80,000
24	บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
25	บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	200,000
26	บริษัท นวมิตร เรสซิเดนซ์ จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	160,000
27	บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	560,000
28	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์	100,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			13,755,000

## ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของ งานบริการอื่น (Non-audit services)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทนของงานบริการอื่น (บาท)	
				ส่วนที่ จ่ายไป ในระหว่าง ปีบัญชี	ส่วนที่ จะต้องจ่าย ในอนาคต
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	บริการอบรมสัมมนา	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	4,173	-
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น ( Non-audit fee )				4,173	-

# รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

## สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งเป็นพื้นฐานสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทในการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายด้านความยั่งยืน กลยุทธ์ เป้าหมายทางธุรกิจ ตลอดจนกรอบการดำเนินงานและขั้นตอนการปฏิบัติงาน โดยยึดถือหลักปฏิบัติทั้ง 8 ข้อ ของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560 (CG Code) ตามหลัก “Apply or Explain” เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานด้านต่างๆ มีความเหมาะสม เพียงพอ และสามารถปรับตัวได้ตามการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการ ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

คณะกรรมการได้ทบทวนวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานเป็นประจำทุกปี โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมและความเสี่ยงของธุรกิจในแต่ละช่วงเวลา รวมถึงการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานให้เหมาะสม พร้อมส่งเสริมให้มีโครงสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ โดยแต่งตั้งประธานกรรมการอิสระ และมีระบบสรรหาและคัดเลือกกรรมการอย่างโปร่งใส รวมถึงพัฒนาและบริหารจัดการผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการยังได้ส่งเสริมวัฒนธรรมและการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ โดยติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการตามแผน ควบคู่กับการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน เพื่อสร้างคุณค่าในตลอดห่วงโซ่คุณค่า และเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากร รวมทั้งกำหนดพฤติกรรมหลักผ่านนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ การต่อต้านคอร์รัปชัน และกลไกรับเรื่องร้องเรียนอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ คณะกรรมการยังมีหน้าที่ดูแลให้การจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ อย่างถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา และเป็นไปตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาความน่าเชื่อถือทางการเงิน รวมทั้งส่งเสริมการสื่อสารและการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น โดยกำกับดูแลให้การประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความโปร่งใสและมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ การประชุมของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง (SRMC) ได้ติดตามความคืบหน้าการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง โดยในปัจจุบัน คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงได้รายงานความคืบหน้าการดำเนินงานเรื่องการกำกับดูแล การพัฒนาความยั่งยืน และการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส

## การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

### (1) กรรมการอิสระ

#### หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

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

#### คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุม ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุม เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ

3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้จรรยาบรรณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนส่วนสำนักงานสอบบัญชี 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. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ



อย่างไรก็ตาม กรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตามข้อ 1 - 8 อาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินการของ บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบองค์คณะ (Collective Decision) ได้

### กระบวนการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ/กรรมการอิสระ

ในการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระ จำนวน 2 ราย จากจำนวนกรรมการกำหนดคำตอบแทน และสรรหาทั้งหมด 4 ราย มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือก และกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสมตามข้อบังคับ บริษัท และเสนอชื่อและประวัติของบุคคลผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนดพร้อมความเห็น ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้ง เป็นกรรมการเพื่อทดแทนตำแหน่งที่ว่างลงเนื่องจากเหตุอื่นนอกจาก ถึงคราวออกตามวาระ หรือพิจารณาเห็นชอบให้เสนอรายชื่อกรรมการ ดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้ง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด อยู่ในข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป กรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเนื่องจากครบกำหนดออกตามวาระ

## (2) การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกกรรมการ

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของนโยบายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงจัดตั้งคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาเพื่อทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมจะดำรงตำแหน่งกรรมการให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะขององค์กร โดยคำนึงถึงโครงสร้าง ขนาด องค์ประกอบ และคุณสมบัติของคณะกรรมการ ซึ่งอาจใช้หลักเกณฑ์ในการพิจารณากรรมการเดิมเพื่อเสนอให้ดำรงตำแหน่งต่อ การเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และรายย่อยเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม การพิจารณาบุคคลจากทำเนียบกรรมการอาชีพหรือรายชื่อจากฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) หรือการให้กรรมการแต่ละคนเสนอชื่อบุคคลที่เหมาะสมตามที่คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีนโยบายความหลากหลายของ คณะกรรมการบริษัท (Board Diversity Policy) เพื่อเป็นการกำหนด คุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา ประกอบกับการพิจารณาลักษณะการประกอบธุรกิจ กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงานในอนาคต และความท้าทายของธุรกิจในปัจจุบัน พร้อมให้ความสำคัญต่อแนวทางสร้างความหลากหลายทางทักษะวิชาชีพ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ความรู้ความสามารถ รวมถึงประสบการณ์ทำงานของคณะกรรมการ (Board Skills Matrix) ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ จะต้องมีความรู้คุณสมบัติครบถ้วน ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และต้องไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กฎหมายอื่น และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

### คุณสมบัติของกรรมการ

1. กรรมการต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ให้แก่บริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี มีภาวะผู้นำ มีวิสัยทัศน์กว้างไกล มีประวัติการทำงานที่ดี มีความทุ่มเทและสามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ

2. กรรมการต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มีลักษณะต้องห้าม ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีสถานะ ขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับ และตลาดหลักทรัพย์

3. กรรมการสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ กรรมการบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือ กรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และ เป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตน หรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ ก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

4. กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ ตั้งคำถาม แสดงความคิดเห็น แสดงวิสัยทัศน์ และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ ในการตัดสินใจในเรื่อง ต่างๆ อาทิ การพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การใช้ทรัพยากร การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรการการดำเนินงาน ตลอดจน มีความเป็นอิสระที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการท่านอื่นหรือฝ่าย จัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ สูงสุดของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

5. กรรมการอิสระต้องมีความรู้เกี่ยวกับความเป็นอิสระ ครบถ้วนตามที่บริษัทฯ กำหนด และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติ กรรมการอิสระตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มี อำนาจควบคุม และต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือส่วนได้เสียทางการเงิน และการบริหารกิจการ

ในปีที่ผ่านมา ไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดของบริษัทฯ เสนอรายชื่อผู้สมัคร ส่งมายังคณะกรรมการสรรหาเพื่อพิจารณา ดังนั้น คณะกรรมการสรรหา จึงได้พิจารณาเสนอรายชื่อกรรมการที่ครบกำหนดออกตามวาระเข้าเป็น กรรมการบริษัทต่อที่ประชุมคณะกรรมการผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 โดยพิจารณาจากภูมิการศึกษา ทักษะ ประสบการณ์การทำงาน ผลงาน ในรอบปีที่ผ่านมา ความตั้งใจและเวลาที่อุทิศให้แก่การปฏิบัติหน้าที่ รวมถึงคุณสมบัติที่สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรรมการทั้ง 9 ท่าน มีองค์ประกอบครบถ้วนตามตาราง Board Skill Matrix และมีความรู้ สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

### สิทธิของผู้ถือหุ้นรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นและส่งเสริมการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การให้สิทธิ โดยคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท พร้อมเปิดเผยหลักเกณฑ์การดำเนินการรวมถึงแบบเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

การลงมติวาระพิจารณาอนุมัติการเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ต้องพ้นจากตำแหน่งตามวาระจะต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและออกเสียงลงคะแนน โดยจะเป็นการขออนุมัติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

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

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบ โครงสร้าง คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ การประชุม องค์ประชุม และการออกเสียงลงคะแนน รวมถึงเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน เพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนของการกำกับดูแลกิจการ นโยบายและแนวปฏิบัติ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

### การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

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

ประธานกรรมการของบริษัทฯ เป็นกรรมการอิสระ ตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับฝ่ายบริหารและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ ความรับผิดชอบ โดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการของฝ่ายจัดการ จะมีประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการ ดูแลจัดสรรเวลาแต่ละวาระให้อย่างเพียงพอเพื่อเปิดโอกาสและสนับสนุนให้กรรมการแต่ละท่านได้อภิปรายและแสดงความคิดเห็นอย่างเป็นอิสระ ในประเด็นที่สำคัญ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรม พร้อมทั้งเป็นผู้กล่าวสรุปประเด็นสำคัญของวาระการประชุม เพื่อการพิจารณาของกรรมการ ประมวลความคิดเห็นและสรุปเป็นมติที่ประชุม

บริษัทฯ มีโครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดแต่ไม่น้อยกว่าสามคน และมีคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยสามคนที่มีความเป็นอิสระ โดยมีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีความรู้และประสบการณ์ที่จะสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินอย่างน้อย 1 คน รวมทั้งทำหน้าที่อื่นในฐานะกรรมการตรวจสอบได้ และมีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน

ทั้งนี้ องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 คน จากกรรมการบริษัททั้งหมด จำนวน 9 คน ซึ่งการมีกรรมการที่เป็นผู้บริหารในคณะกรรมการบริษัทจำนวนน้อยที่สุดจะสร้างความเชื่อมั่นว่าคณะกรรมการจะไม่ถูกครอบงำโดยฝ่ายจัดการ

### การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งบริหารที่สำคัญทุกระดับอย่างเหมาะสม และมีกระบวนการสรรหาที่โปร่งใส ชัดเจน และเป็นธรรม โดยคณะกรรมการได้พิจารณาขอบข่ายให้คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงสุด ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด ดังนี้

### หลักเกณฑ์การสรรหา

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหา มีหน้าที่พิจารณาการกลั่นกรองเบื้องต้นในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายและข้อบังคับบริษัท มีทักษะ ความรู้ความสามารถ มีภาวะผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล รวมทั้งคุณธรรม จริยธรรม มีประวัติการทำงานและประสบการณ์ที่มีความจำเป็น เหมาะสม เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เข้าใจในธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ได้ เพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Country Chief Executive Officer: Country CEO) หรือผู้บริหารระดับสูงสุดแทนตำแหน่งที่ว่างลง โดยจะเสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมมากกว่าหนึ่งชื่อพร้อมเหตุผล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งต่อไป

### คุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารสูงสุด

1. มีคุณสมบัติที่ไม่ขัดต่อมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535
2. มีประสบการณ์ในการบริหารองค์กร และเคยดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงไม่น้อยกว่า 8 ปี
3. มีความเป็นผู้นำ วิสัยทัศน์กว้างไกล มีคุณธรรม จริยธรรม มีความสามารถในการตัดสินใจ และประวัติการทำงานที่ดี
4. มีประสบการณ์ด้านวางแผนกลยุทธ์ทางด้านการเงิน การลงทุน การบริหารจัดการ และการพัฒนาธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ
5. เป็นผู้ที่มีความสนใจในธุรกิจของบริษัทฯ และสามารถอุทิศเวลาให้ได้อย่างเพียงพอ
6. มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี มีทักษะในการติดต่อสื่อสารกับบุคคล และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสามารถประสานงานได้ดีทั้งภายในประเทศ และต่างประเทศ
7. ต้องเป็นผู้ที่ไม่ประกอบกิจการหรือเข้าร่วมในกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตน หรือประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

### กระบวนการสรรหาผู้บริหารระดับสูงและผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญ

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาจะพิจารณาเลือกผู้บริหารระดับสูงและผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญ โดยมุ่งเน้นจากบุคลากรภายในองค์กรที่มีความเหมาะสมด้านวิสัยทัศน์ คุณวุฒิ ประสบการณ์ที่มีความรู้ความสามารถ ศักยภาพ ซึ่งแต่ละปีจะมีการพิจารณาเลื่อนตำแหน่งตามที่กำหนด ตามแนวทางเพื่อความหลากหลายของคุณสมบัติ (Skill Matrix) เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้ผู้บริหารระดับสูงที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ ในการสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญขององค์กรต่อไปในอนาคต โดยจะดำเนินการติดตามความคืบหน้าของแผนการพัฒนา ทบทวน และสรุปผลการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนดเพื่อสร้างความพร้อมให้ทุกคนมีโอกาสเติบโต ก้าวหน้าขึ้นสู่ระดับผู้บริหารในอนาคตได้ โดยผ่านขั้นตอนการประเมินที่มีมาตรฐาน ซึ่งพนักงานที่มีศักยภาพจะได้รับการพัฒนาตามแผนที่วางไว้เป็นรายบุคคล มีการมอบหมายงานที่ท้าทาย รวมทั้งหมุนเวียนงานเพื่อพัฒนาทักษะการเป็นผู้นำและความรอบรู้ในงาน ซึ่งการเตรียมบุคลากรของกลุ่มบริษัทฯ ได้ดำเนินการกับพนักงานทุกระดับให้มีความพร้อมในการทดแทน

### แผนการสืบทอดตำแหน่ง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่องอันจะนำมาซึ่งการเติบโตและความก้าวหน้าขององค์กรอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทต้องดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ มีระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งงานบริหารที่สำคัญในทุกระดับอย่างเหมาะสม จึงจัดให้มีระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งงานที่สำคัญทุกระดับให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ จะได้ผู้บริหารที่มีความเป็นมืออาชีพ

และได้กำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารในระดับต่างๆ เช่น ตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Chief Executive Officer: CEO) หรือผู้บริหารระดับสูง และตำแหน่งในสายงานหลัก เช่น ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน (Chief Financial Officer: CFO) ตำแหน่งผู้บริหารระดับสายงานผู้จัดการทั่วไป (General Manager) รวมถึงตำแหน่งงานที่มีลักษณะเฉพาะในธุรกิจ โดยคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติและแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมซึ่งผ่านกระบวนการสรรหาและคัดเลือก

### การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารสูงสุดเป็นประจำทุกปี จากการดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสภาวการณ์เศรษฐกิจและสังคมโดยรวมเปรียบเทียบกับธุรกิจหรืออุตสาหกรรมเดียวกัน โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาคำตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงสุดต่อไป

### หลักเกณฑ์ชี้วัดผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ใช้ Balanced Scorecard (BSC) เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการชี้วัดผลการดำเนินงานของ CEO ตามวัตถุประสงค์ เป้าหมาย นโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท และแผนงานที่บริษัทฯ กำหนด ซึ่งประกอบด้วยเกณฑ์การประเมินด้าน Financial และ Non-Financial เช่น ผลประกอบการ ความสามารถในการบริหารเงินลงทุน การปฏิบัติตามกลยุทธ์ การวางแผน การกำหนดกลยุทธ์เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน การสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กรในมิติต่างๆ การพัฒนาบุคลากร ความเป็นผู้นำในด้านต่างๆ และการสร้างการรับรู้ต่อแบรนด์ เป็นต้น โดยแบ่งตัวชี้วัดผลการดำเนินงานได้ดังนี้

1. ผลการดำเนินงานด้านการเงิน เช่น รายได้ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรสุทธิ อัตราผลตอบแทนจากเงินทุน เป็นต้น
2. ผลการดำเนินงานด้านกระบวนการดำเนินงาน เช่น ความยืดหยุ่นในการประกอบธุรกิจ การลงทุนอย่างรับผิดชอบ การเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการดำเนินงาน การพัฒนาด้านเทคโนโลยี ดิจิทัลและนวัตกรรม และการบริหารจัดการความเสี่ยง เป็นต้น
3. ผลการดำเนินงานด้านทรัพยากรบุคคลและวัฒนธรรมองค์กร เช่น การวัดความผูกพันของพนักงานในองค์กร การส่งเสริมการเรียนรู้ให้กับพนักงาน การพัฒนาระบบส่งเสริมคนเก่ง (Talent Management)
4. ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนอื่นๆ
  - เป้าหมายส่งเสริมด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิ การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน การจัดการด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ และข้อมูลส่วนบุคคล การบริหารจัดการความเสี่ยงและโอกาสด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การกำกับดูแลและรายงาน เป็นต้น
  - เป้าหมายส่งเสริมด้านการบริหารจัดการผลกระทบสิ่งแวดล้อม อาทิ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน การใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เป็นต้น

- เป้าหมายส่งเสริมด้านการบริหารจัดการชุมชนและสังคม อาทิ ความพึงพอใจของลูกค้า การพัฒนาชุมชนและสังคม ความเท่าเทียม และสิทธิมนุษยชน ความเป็นอยู่ที่ดีและความปลอดภัย เป็นต้น

#### สรุปผลการประเมินผลการปฏิบัติงานของ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัท โดยการกลั่นกรองของคณะกรรมการ กำหนดคำตอบแทนและสรรหา ได้ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีของ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยเปรียบเทียบผลการดำเนินงานกับเป้าหมาย (KPIs) และพันธกิจที่ได้รับมอบหมาย ผลการประเมินสรุปว่า ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้ปฏิบัติหน้าที่ในการขับเคลื่อนองค์กรได้สอดคล้องกับ วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ และเป้าหมายของบริษัทฯ โดยแสดงภาวะผู้นำที่ชัดเจน และยึดมั่นในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG) และจรรยาบรรณทางธุรกิจ คณะกรรมการจึงมีความเห็นว่า ผลการปฏิบัติงานโดยรวมในปีที่ผ่านมาอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และบรรลุเป้าหมายตามที่ตกลงไว้

#### การปฐมนิเทศกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ในคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับ บทบาทหน้าที่ของกรรมการ รับทราบลักษณะและแนวทางการดำเนินธุรกิจ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในการนำเสนอข้อมูลต่างๆ ดังนี้

- ประวัติบริษัทฯ และลักษณะการประกอบธุรกิจ วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และพันธกิจ โครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ โครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการ โครงสร้างองค์กร การกำกับดูแล คำตอบแทนและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของกรรมการ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน อย่างน้อย 3 ปีย้อนหลัง และบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของ กรรมการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ข้อมูลหรือเอกสารการรายงานข้อมูลตามกฎหมาย หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับบริษัท ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รายงาน

การประชุมคณะกรรมการและกำหนดการประชุม นโยบายการกำกับดูแล กิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ ข้อพิพาททางกฎหมาย รายงานของ องค์กรกำกับดูแลที่ให้บริษัทฯ ปรับปรุงและปฏิบัติตาม

- การเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report)

สำหรับปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีการแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่

#### การพัฒนาและการส่งเสริมความรู้ให้กับกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ สนับสนุนการเข้าร่วมอบรมหรือสัมมนาต่างๆ เพื่อพัฒนา องค์ความรู้ของคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน โดยมี นโยบายส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมสัมมนาและอบรม หลักสูตรต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เช่น การเข้าร่วมการสัมมนาอบรมกับสมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors: IOD) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือ สถาบันอื่นๆ รวมถึงการเข้าร่วมสัมมนาและการเยี่ยมชมกิจการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อรับทราบข้อมูลที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนา ในส่วนของหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ หรือแนวทางการบริหาร จัดการที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้กรรมการและผู้บริหารได้เพิ่มพูนความรู้ ความสามารถและแสวงหาความเข้าใจในหน้าที่กรรมการและธุรกิจ อยู่เสมอ

ปัจจุบันมีกรรมการบริษัทที่เข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการ Directors Certification Program (DCP) และ Directors Accreditation Program (DAP) จำนวน 5 และ 6 คน ตามลำดับ โดยกรรมการทุกคน หรือร้อยละ 100 ของกรรมการทั้งหมด 9 คน ผ่านการอบรมในหลักสูตรเกี่ยวกับกรรมการของ IOD ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลข่าวสารการสัมมนาและการอบรมที่เป็นประโยชน์ต่อ คณะกรรมการ รวมถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแนวปฏิบัติตามหลักการ กำกับดูแลกิจการที่ดีให้กับกรรมการอย่างต่อเนื่อง

โดยมีรายละเอียดการเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัท ปรากฏในเอกสารแนบ 1 รายละเอียด เกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท และบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

### สำหรับปี 2568 มีรายละเอียดการเข้าร่วมอบรม สัมมนา และรับฟังการบรรยายของคณะกรรมการ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	หลักสูตรที่อบรม/สัมมนา/รับฟังการบรรยาย
นายชายน้อย เมื่อนโกสุม	<ul style="list-style-type: none"> <li>สัมมนา Mastering Risk, Empowering Control: Towards Sustainable Growth</li> <li>สัมมนา ESG Governance &amp; Regulatory Landscape for Listed Companies โดย Singapore Institute of Directors</li> </ul>
นายชัชวาลย์ เจริญนนท์	<ul style="list-style-type: none"> <li>สัมมนา Mastering Risk, Empowering Control: Towards Sustainable Growth</li> </ul>
รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>สัมมนา Mastering Risk, Empowering Control: Towards Sustainable Growth</li> <li>สัมมนา ESG Legal Risk Prevention and Due Diligence โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>สัมมนา National Director Conference 2025: Stronger Together through the World of Contradiction โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>สัมมนา ESG Risks Mitigation: สิ่งที่กรรมการต้องรู้ก่อนที่ความเสี่ยงจะกลายเป็นจุดเปลี่ยนขององค์กร โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>สัมมนา ESG Governance &amp; Regulatory Landscape for Listed Companies Singapore Institute of Directors</li> </ul>



รายชื่อกรรมการ	หลักสูตรที่อบรม/สัมมนา/รับฟังการบรรยาย
นางบุษยา มากแล้ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัมมนา Empowering Boards: Enhancing Governance, Standards, and Financial Insights รุ่นที่ 3 ปี 2567 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>- สัมมนา Online Director's Briefing 1/2025: Top 10 sustainability trends to watch in 2025 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>- สัมมนา Mastering Risk, Empowering Control: Towards Sustainable Growth</li> <li>- สัมมนา ESG Governance &amp; Regulatory Landscape for Listed Companies โดย Singapore Institute of Directors</li> </ul>
นายธนพล ศิริธรรชัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัมมนา Empowering Boards: Enhancing Governance, Standards, and Financial Insights รุ่นที่ 3 ปี 2567 โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> </ul>
นายอ้วน เตียง ลิม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัมมนา ESG Governance and Structure for Sustainability Programme, โดย Singapore Institute of Directors (SID), 10/2025</li> </ul>
นายปณต สิริวัฒนภักดี	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สัมมนา ESG Governance &amp; Regulatory Landscape for Listed Companies โดย Singapore Institute of Directors</li> <li>- สัมมนา ESG Governance and Structure for Sustainability Programme, โดย Singapore Institute of Directors (SID), 10/2025</li> </ul>

### การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลด้วยตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อใช้เป็นกรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานว่ามีการปฏิบัติงานครบถ้วนเหมาะสมตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

#### หลักเกณฑ์

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทใช้แนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย โดยนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

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

การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคลประกอบด้วย 3 หัวข้อ ได้แก่ 1) โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ/คณะกรรมการชุดย่อย 2) การประชุมของคณะกรรมการ/คณะกรรมการชุดย่อย และ 3) บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ/คณะกรรมการชุดย่อย

การให้คะแนนใช้วิธีระบุความเห็นของกรรมการแต่ละคนโดยกาเครื่องหมาย ( / ) ในช่องคะแนนตั้งแต่ 0 - 4 เพียง 1 ช่องในแบบประเมินโดยมีความหมายดังนี้

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

จากนั้น นำคะแนนที่ได้ทั้งหมดมาประมวลผล โดยคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็ม ซึ่งกำหนดเป็นเกณฑ์ดังนี้

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

#### ขั้นตอน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองทุกสิ้นปี ภายหลังจากที่กรรมการแต่ละคนประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมิน และรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อกำหนดมาตรการในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการต่อไป

#### ผลประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 96.68 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 95.37 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

### การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการชุดย่อยประกอบด้วย 1) คณะกรรมการตรวจสอบ 2) คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา 3) คณะกรรมการบริหาร ความยั่งยืนและความเสี่ยง และ 4) คณะกรรมการบริหาร มีการประเมินตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อนำผลประเมินมาพัฒนาการปฏิบัติงานที่ ในการสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัทและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

#### หลักเกณฑ์

บริษัทฯ ได้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลโดยตนเอง โดยใช้แนวทางการประเมินจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติงานและการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อยให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

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

วิธีการให้คะแนน การประมวลผล และขั้นตอนของแบบประเมินของคณะกรรมการชุดย่อย เป็นวิธีเดียวกันกับการประเมินคณะกรรมการบริษัทที่ปรากฏตามด้านบน

### การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

#### การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง และสามารถจัดประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น กรรมการมีหน้าที่เข้าร่วมประชุมทุกครั้ง เว้นแต่มีเหตุจำเป็น บริษัทฯ ได้กำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้าตลอดทั้งปี (Annual Board Meeting Calendar) โดยเลขานุการบริษัทได้รับมอบหมายให้ประสานงานกับบริษัทในเครือเพื่อกำหนดวันประชุมตลอดปีบัญชีที่ไม่ทับซ้อนกัน และแจ้งให้กรรมการทราบล่วงหน้า โดยปกติจะกำหนดให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 4 ของปีก่อนหน้า เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้

บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และองค์ประชุมคณะกรรมการบริษัทไว้ดังนี้

1. การประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย และข้อบังคับบริษัท

2. คณะกรรมการบริษัทพึงจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษตามความจำเป็น

3. ประธานกรรมการ เป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยให้ทำเป็นหนังสือนัดประชุมลงนามโดยประธานกรรมการ หรือเลขานุการบริษัทโดยคำสั่งของประธานกรรมการพร้อมเอกสารวาระการประชุม และจัดส่งไปยังกรรมการทุกคนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาและพิจารณาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสภาพหรือประโยชน์ของบริษัทฯ จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ ในการพิจารณาเรื่องหนึ่งเรื่องใด กรรมการมีสิทธิขอดูหรือตรวจเอกสารที่เกี่ยวข้อง หรือขอให้ฝ่ายบริหารชี้แจงข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติม ตลอดจนจัดหาที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญภายนอกมาให้ความเห็นได้ โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

4. คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุม คณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนชี้แจงและให้ข้อมูลเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพรบ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แก่กรรมการบริษัท เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

5. คณะกรรมการบริษัทสามารถจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ทั้งนี้ การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต้องกระทำความระบอบควบคุมการประชุมที่มีกระบวนการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศโดยให้มีการบันทึกเสียงหรือทั้งเสียงและภาพ แล้วแต่กรณีของกรรมการทุกรายที่เข้าร่วมประชุมตลอดระยะเวลาที่มีการประชุม รวมทั้งข้อมูลจราจรทางคอมพิวเตอร์ที่เกิดจากการบันทึกดังกล่าว และมีระบบควบคุมการประชุมที่ต้องมีองค์ประกอบพื้นฐานของการทำงานเป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกปี คณะกรรมการจะร่วมกันพิจารณาบททวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ แผนงานกลยุทธ์ และแผนปฏิบัติงานประจำปี โดยในปีบัญชี 2568 ที่ผ่านมาคณะกรรมการได้ร่วมกันพิจารณาวางแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานสำหรับปีบัญชี 2569 หลังจากนั้น คณะกรรมการจะมีการติดตามผลการปฏิบัติงานให้มีความสอดคล้องตามแผนงานของฝ่ายจัดการที่วางไว้ โดยฝ่ายจัดการจะรายงานผลการปฏิบัติงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารทราบเป็นรายเดือน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส

ปีบัญชี 2568 บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 5 ครั้ง สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม		
		การประชุมคณะกรรมการ (การเข้าประชุม/ลาออกในการประชุม)	สัดส่วนในการประชุม คณะกรรมการ คิดเป็นร้อยละ	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (การเข้าประชุม/ลาออกในการประชุม)
1. นายชายน้อย เพ็ญโกสุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	5/5	100	1/1
2. นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	5/5	100	1/1
3. นายชัชวาลย์ เจริญนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	5/5	100	1/1
4. นายปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา	5/5	100	1/1
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	5/5	100	1/1
6. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง	5/5	100	1/1
7. นางบุษยา มากแล้ง	กรรมการอิสระ	5/5	100	1/1
8. นายธนพล ศิริธชัย	กรรมการ และกรรมการบริหาร	5/5	100	1/1
9. นายอ้วน เตียง ลิม <sup>(1)</sup>	กรรมการ กรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และกรรมการบริหาร	5/5	100	1/1
10. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร <sup>(2)</sup>	กรรมการ และกรรมการบริหาร	3/3	100	1/1

**หมายเหตุ :** <sup>(1)</sup> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1 ปีบัญชี 2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

<sup>(2)</sup> นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568

ในการประชุมแต่ละครั้งมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ผู้บริหารสายงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ รวมถึงสายงานตรวจสอบภายใน เข้าร่วมประชุมเพื่อรายงานความคืบหน้าของธุรกิจ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีการประชุมร่วมกันเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4 ปีบัญชี 2568 เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2568 โดยคณะกรรมการบริษัทเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการอิสระ ได้มีการประชุมร่วมกันโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมด้วย เพื่ออภิปรายปัญหาทั่วไปเกี่ยวกับการจัดการและการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ เลขานุการบริษัทจะจัดทำบันทึกสรุปการประชุมเพื่อให้ประธานกรรมการนำมาแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

### คำตอบแทนคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชดเชยไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน เพื่อรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการไว้ได้ และทำให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมายและทิศทางธุรกิจที่

บริษัทฯ กำหนด โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา เป็นผู้พิจารณาถ่วงดุลการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชดเชย เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ

### หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุด

1) คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุดไม่อาจกำหนดค่าตอบแทนให้ตนเองได้ เนื่องจากเป็นการขัดกันของผลประโยชน์ การกำหนดค่าตอบแทนดำเนินการโดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทำหน้าที่เป็นผู้พิจารณากำหนด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

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

3) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีสิทธิพิจารณาหลักเกณฑ์และนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการทุกปี โดยคณะกรรมการบริษัทต้องนำเสนอค่าตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ โดยกำหนดเป็นวาระการประชุมในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2568 ได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 20,000,000 บาท ซึ่งประกอบด้วยเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส) และค่าประกันชีวิตและสุขภาพ (แบบกลุ่ม) ตามรายละเอียดดังนี้

1. เบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน

ในปีบัญชี 2568 ผู้ถือหุ้นได้อนุมัติอัตราค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอื่นๆ ดังนี้

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

หมายเหตุ : \* ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

2. ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส)

คำนวณจ่ายตามผลประกอบการของบริษัทฯ การดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการชุดย่อย และภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

3. เบี้ยประกันภัยและเบี้ยประกันชีวิต (แบบกลุ่ม)

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

ค่าตอบแทนกรรมการรายบุคคล ปีบัญชี 2568

ชื่อ-นามสกุล	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)						
	Board	AC	CNC	SRMC	EXCOM	โบนัส	รวมสุทธิ
1. นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม	545,000	360,000	66,000	88,000	-	629,000	1,688,000
2. นายชาย วินิชบุตร	400,000	-	-	-	-	454,000	854,000
3. นายชัชวาลย์ เสียวนนท์	400,000	360,000	54,000	-	-	454,000	1,268,000
4. นายปณต สิริวัฒนภักดี <sup>(1)</sup>	400,000	-	54,000	-	300,000	-	754,000
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	400,000	-	-	72,000	-	454,000	926,000
6. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	400,000	480,000	-	72,000	-	609,000	1,561,000
7. นางบุษยา มาทแล็ง	400,000	-	-	-	-	454,000	854,000
8. นายธนพล ศิริธนชัย <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-
9. นายอ้วน เตียง ลิม <sup>(3)</sup>	305,000	-	44,000	66,000	180,000	-	595,000
10. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร <sup>(4)</sup>	310,000	-	-	-	200,000	378,333	888,333
รวม	3,560,000	1,200,000	218,000	298,000	680,000	3,432,333	9,388,333

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> แสดงเจตนาไม่รับค่าตอบแทนพิเศษ สำหรับรอบปีบัญชี 2568  
<sup>(2)</sup> กรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท จะไม่ได้รับค่าตอบแทนกรรมการ  
<sup>(3)</sup> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1 ปีบัญชี 2568 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นายอ้วน เตียง ลิม ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา  
<sup>(4)</sup> นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568



## การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายและกลไกในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับกลยุทธ์นโยบาย และมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดีของกลุ่มบริษัทฯ

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าไปเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อย บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งดังกล่าว มีหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทย่อยนั้นๆ ภายใต้กรอบนโยบายของกลุ่มบริษัทฯ และมีการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำ นอกจากนี้ กรรมการตัวแทนมีหน้าที่ต้องขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนการลงมติในเรื่องสำคัญของบริษัทย่อย

บริษัทฯ ได้กำกับดูแลให้บริษัทย่อยยึดถือปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมทางธุรกิจ รวมถึงนโยบายการทำการธุรกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการเปิดเผยข้อมูล โดยได้กำกับดูแลให้มีการบรรจุนโยบายดังกล่าวในระเบียบและข้อบังคับทางธุรกิจของบริษัทย่อยนั้นๆ

สำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทได้ร่วมพิจารณาและกำกับดูแลการทำการธุรกรรมดังกล่าวให้เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไปและมีความสมเหตุสมผล

## การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ใน “นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ” ของบริษัทฯ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดี ครอบคลุมเรื่อง 1) การดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ 2) การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน 4) การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ ซึ่งผลการติดตามพบว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแนวทางของแต่ละประเด็นได้อย่างครบถ้วนแล้ว และติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็นดังนี้

### (1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาส รวมถึงการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร โดยได้กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญ ซึ่งผลประโยชน์ส่วนตนและผลประโยชน์ส่วนรวมอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และอาจนำไปสู่การถ่ายเทผลประโยชน์ของบริษัทฯ กรณีที่บุคคลใดมีส่วน

ได้เสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องในรายการธุรกรรมที่พิจารณา บุคคลดังกล่าวจะต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ เพื่อเก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้กำกับดูแลและตรวจสอบธุรกรรมที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างต่อเนื่อง โดยฝ่ายตรวจสอบภายในได้ดำเนินการสอบทานธุรกรรมของบริษัทฯ กับคู่ค้า รวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จากการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป (Arm's Length Basis) มีความเป็นธรรม สมเหตุสมผล และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุม โดยไม่พบรายการที่ผิดปกติอย่างมีนัยสำคัญ และได้มีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วนเพียงพอ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการเชิงรุกเพื่อป้องกันปัญหาและสร้างวัฒนธรรมการปฏิบัติงานที่โปร่งใส โดยได้สื่อสารและประชาสัมพันธ์นโยบายให้บุคลากรทั่วทั้งองค์กรได้รับทราบและยึดถือเป็นแนวปฏิบัติอย่างเคร่งครัด จัดทำแนวทางการดำเนินการและวิธีปฏิบัติงานที่ชัดเจนเพื่อรองรับกรณีที่อาจพบประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างพนักงานกับคู่ค้า (ผู้ขาย/ผู้ให้บริการ) ตลอดจนจัดอบรมให้ความรู้แก่หน่วยธุรกิจต่างๆ เพื่อให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญของการควบคุมภายในที่ดี และเสริมสร้างความเข้าใจในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นจากกระบวนการทำงาน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ระบุแนวปฏิบัติที่ดีเรื่อง การมีส่วนได้เสียและการขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้ในจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อเป็นการคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียเป็นลำดับสำคัญ

### (2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการป้องกันการทำการธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร โดยให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่อาจล่วงรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ งดการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทฯ กำหนดเพื่อเป็นการป้องกันการนำข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ไปใช้เพื่อประโยชน์ที่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะโดยวิธีใดก็ตาม ทั้งนี้ เพื่อสอดคล้องตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย ผู้บริหารระดับสูง อันหมายถึงผู้ที่มีตำแหน่งระดับบริหารสายแรกนับต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า ต้องงดซื้อขายหลักทรัพย์ก่อนการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 1 เดือน และหลังการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 24 ชั่วโมง และจะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของตน ของคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา (1) และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) และนิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม (1) และบุคคลตาม (2) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้นที่อยู่ในบริษัทฯ และบริษัทในเครือ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง (ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน) และต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยมีชก้า

บริษัทฯ มีแนวทางในการพิจารณาถึงวิธีการติดตามและควบคุมไม่ให้เกิดการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล การรักษาความลับ การรักษาความน่าเชื่อถือ และความพร้อมใช้ของข้อมูลกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรรวมอยู่ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ โดยถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ยึดหลักความซื่อสัตย์สุจริต มีเหตุมีผล และเป็นอิสระภายใต้กรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

นโยบายการทำรายการระหว่างกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ สามารถดูรายละเอียดในหัวข้อรายการระหว่างกัน การจัดทำรายการที่มีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อป้องกันรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จัดส่งแบบแจ้งรายการที่มีส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้กับบริษัทฯ เก็บรักษาโดยฝ่ายควบคุมภายใน และให้เลขานุการบริษัทจัดเก็บสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### การกำกับดูแลการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในโดยมิชอบ ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการสื่อสารและย้ำเตือนนโยบายที่เกี่ยวข้องไปยังกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอย่างสม่ำเสมอ

โดยก่อนการเปิดเผยข้อมูลงบการเงินหรือสารสนเทศที่สำคัญ บริษัทฯ ได้จัดส่งอีเมลแจ้งเตือนผู้ที่เกี่ยวข้องทุกท่าน โดยเฉพาะกรรมการและผู้บริหาร ให้รับทราบนโยบายและงดการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลาที่กำหนด (Blackout Period) นอกจากนี้ ยังมีการสื่อสารผ่านช่องทางภายในองค์กรที่หลากหลาย เช่น ระบบอินทราเน็ต จอประชาสัมพันธ์ในสำนักงาน และแอปพลิเคชัน Line เพื่อสร้างความตระหนักรู้อย่างทั่วถึง

จากการติดตามการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว ไม่พบว่ามีกรรมการหรือผู้บริหารท่านใดฝ่าฝืนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลาที่กำหนดห้ามไว้แต่อย่างใด

### (3) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีเจตนารมณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดีและจรรยาบรรณของบริษัทฯ ดังนั้น เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีนโยบายการกำหนดความรับผิดชอบ แนวปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันในทุกกิจกรรมทางธุรกิจ บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจและพัฒนาสองนครแห่งความยั่งยืน โดยมีหลักการสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

ห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ เรียกร้องดำเนินการ หรือยอมรับการทุจริตคอร์รัปชันในทุกประเทศและทุกหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชนที่ธุรกิจของบริษัทฯ เข้าไปเกี่ยวข้องไม่ว่าเพื่อประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตนเอง ครอบครัว เพื่อน หรือบุคคลที่รู้จัก

โดยร่วมกันส่งเสริมค่านิยมความซื่อสัตย์สุจริตและความรับผิดชอบให้เป็นวัฒนธรรมองค์กร อีกทั้งให้มีการสอบทานการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันนี้อย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนทบทวนแนวทางการปฏิบัติและข้อกำหนดในการดำเนินการเพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของกฎหมาย ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. บุคลากรของบริษัทฯ ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชัน การให้หรือรับสินบนทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. บุคลากรของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวังเกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทริพยลีน หรือประโยชน์อื่นใด รวมถึงค่าบริการรับรอง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งนี้ การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรอง ต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจหรือตามประเพณีนิยมเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสมและต้องไม่ส่งผลกระทบต่อทัศนคติในการปฏิบัติหน้าที่

3. การบริจาคเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุนของบริษัทฯ ต้องมีขั้นตอนการตรวจสอบอนุมัติและสอบทานโดยต้องมีเอกสารหลักฐานชัดเจน เพื่อให้มั่นใจว่าการบริจาคเพื่อการกุศลและเงินสนับสนุนนั้นไม่ถูกนำไปใช้เป็นข้ออ้างสำหรับการทุจริตคอร์รัปชัน

4. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบระบบและขั้นตอนการปฏิบัติงานขายและการตลาด รวมทั้งงานจัดหาพัสดุและทำสัญญาอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดการทุจริตคอร์รัปชัน และบริหารจัดการให้มีวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม

5. บริษัทฯ ต้องมีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมีนโยบายที่จะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อบุคลากรของบริษัทฯ ที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทฯ สูญเสียโอกาสทางธุรกิจ โดยบริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารอย่างชัดเจนเกี่ยวกับนโยบายดังกล่าว

6. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีขั้นตอนในการเก็บรักษาเอกสารและบันทึกต่างๆ ให้พร้อมต่อการตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องและความเหมาะสมของรายงานทางการเงิน ตลอดจนขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีรายการใดที่ไม่ได้รับการบันทึก หรือไม่สามารถอธิบายได้หรือเป็นรายการเท็จ

7. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีขั้นตอนเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการควบคุมภายในของกระบวนการทำบัญชีและการเก็บรักษาข้อมูลได้รับการตรวจสอบ เพื่อยืนยันประสิทธิภาพของกระบวนการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการบันทึกทางการเงินมีหลักฐานอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการตรวจสอบ

8. บริษัทฯ ต้องจัดให้มีการสื่อสารหรือฝึกอบรมอย่างต่อเนื่องแก่บุคลากรของบริษัทฯ เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริงเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตามมาตรการนี้

9. บริษัทฯ ต้องสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวปฏิบัติไปยังบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมคู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียเพื่อทราบและนำมาตราการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปปฏิบัติ

10. บุคลากรของบริษัทฯ ไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบการกระทำที่อาจฝ่าฝืนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทฯ ต้องจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลหรือเบาะแสเมื่อบุคลากรต้องการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแส รวมทั้งเมื่อบุคลากรต้องการคำแนะนำเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

11. คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่ดูแลการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานผลการดำเนินการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้ต่อคณะกรรมการบริษัท โดยรายงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12. ฝ่ายตรวจสอบภายในสามารถรายงานประเด็นที่พบอย่างเร่งด่วนต่อผู้บริหารสูงสุด และคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

#### การสร้างวัฒนธรรมและสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

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

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้สร้างการปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรที่โปร่งใสอย่างเป็นระบบ โดยได้บรรจุนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและจรรยาบรรณธุรกิจไว้เป็นส่วนหนึ่งของการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ และดำเนินการได้ครบทุกคน ควบคู่ไปกับการจัดให้พนักงานปัจจุบันได้อบรมและทดสอบเรื่องจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจผ่านระบบ e-Learning

นอกจากนี้ ยังได้จัดอบรมหลักสูตร “Risk & Integrity เสริมความแข็งแกร่ง องค์กรโปร่งใส” เพื่อสร้างความตระหนักรู้ด้านจริยธรรม การประเมินความเสี่ยง และทำความเข้าใจมาตรการที่เกี่ยวข้องกับการให้หรือรับของขวัญ การเลี้ยงรับรอง และการบริจาค โดยมีการแบ่งปันความรู้ดังกล่าวและข้อมูลที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางอินทราเน็ต (Intranet) ในหัวข้อ “ESG Knowledge Sharing” เพื่อให้พนักงานศึกษาได้ด้วยตนเอง

บริษัทฯ ยังได้สื่อสารมาตรการสำคัญ เช่น การประกาศนโยบาย No Gift Policy ในช่วงเทศกาลอย่างต่อเนื่อง และได้เปิดเผยนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันฉบับเต็มบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถเข้าถึงได้

**กรณีที่ตรวจพบการทุจริตคอร์รัปชัน** บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดตั้งคณะทำงานตรวจสอบและดำเนินการทางวินัย ซึ่งประกอบไปด้วยผู้บริหารระดับสูงและผู้แทนจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการกำหนดไว้
2. ให้คณะทำงานดังกล่าวดำเนินการสอบสวนจนได้ผลสรุป
3. ดำเนินการลงโทษทางวินัยตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับบริษัทฯ โดยการให้ออกจากการเป็นพนักงานของบริษัทฯ
4. ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและลงโทษตามกระบวนการยุติธรรม
5. ทบทวน สอบทาน ระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องและติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุง

#### (4) การแจ้งเบาะแส

บริษัทฯ ได้จัดทำ “นโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน และการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม” (Whistleblowing Policy) เพื่อเปิดโอกาสให้บุคลากรภายในและผู้มีส่วนได้เสียภายนอกสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน การปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม หรือการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย จรรยาบรรณ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

#### ขอบเขตการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

1. เมื่อมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหลักปฏิบัติที่ดีในเรื่องต่อไปนี้
  - (1) การฝ่าฝืนการปฏิบัติตามหลักการ และแนวปฏิบัติของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี
  - (2) การฝ่าฝืนกฎ ระเบียบ ข้อบังคับบริษัท
  - (3) การได้รับความไม่เป็นธรรมในการปฏิบัติงาน
  - (4) การกระทำทุจริต
2. พบการกระทำที่ทำให้เกิดความสงสัย และเกิดผลเสียต่อบริษัทฯ

#### ช่องทางในการแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

- (1) โปรษณีย์ : นำส่งที่ **ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ** บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

(2) อีเมล **คณะกรรมการตรวจสอบ**: [FPT\\_AC\\_Chairman@frasersproperty.com](mailto:FPT_AC_Chairman@frasersproperty.com)

(3) เว็บไซต์ : [www.frasersproperty.co.th/th/corporate-governance/whistleblowing](http://www.frasersproperty.co.th/th/corporate-governance/whistleblowing)

(4) ช่องรับความคิดเห็น บริษัทฯ ได้จัดเตรียมช่องรับความคิดเห็นไว้ในที่เปิดเผย ให้ผู้ร้องเรียนสามารถยื่นข้อร้องเรียนได้โดยสะดวกด้วยตนเอง

บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการจัดการข้อร้องเรียนที่ชัดเจนและเป็นธรรม ตั้งแต่การรับเรื่อง การประเมินความเร่งด่วน การสืบสวนข้อเท็จจริง โดยผู้รับผิดชอบ การพิจารณาดำเนินการ และการรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการแจ้งผลสรุปให้ผู้ร้องเรียนทราบ นโยบายนี้ยังกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสโดยสุจริตไว้อย่างรัดกุม โดยเน้นการรักษาความลับและการป้องกันการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแสในทุกรูปแบบ (เช่น การเลิกจ้าง การเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน หรือการคุกคาม) นอกจากนี้ นโยบายยังได้ระบุถึงมาตรการดำเนินการที่ชัดเจนในกรณีที่มีการร้องเรียนโดยไม่สุจริต

#### **บทลงโทษเมื่อไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน**

นโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวน และพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบข้อบังคับบริษัท พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

ผู้มีส่วนได้เสียสามารถศึกษารายละเอียดซึ่งครอบคลุมกระบวนการจัดการข้อร้องเรียนและมาตรการคุ้มครองฉบับเต็มได้จาก “นโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน และการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม” ซึ่งเปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนของการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีกระบวนการรายงานการฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเป็นระบบ โดยมีการรายงานผลการดำเนินงานต่อผู้บริหารสูงสุด และเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อติดตามและกำกับดูแลการปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งรายงานสรุปให้คณะกรรมการบริษัททราบ

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับเรื่องร้องเรียนที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชัน จำนวน 1 รายการ ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการสอบสวนตามกระบวนการและขั้นตอนการจัดการข้อร้องเรียนที่กำหนดไว้จนได้ข้อยุติเรียบร้อยแล้ว และได้นำผลการพิจารณามาทบทวนเพื่อปรับปรุงมาตรการกำกับดูแลภายในที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการกระทำผิดซ้ำ

## **รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา**

### **การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง โดยประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอก ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายบริหาร และผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับบัญชีและการเงินเพื่อสอบถามงานการเงิน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

ในปีบัญชี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมด 7 ครั้ง และมีการประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกทุกไตรมาส สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	7	7	100
2. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	7	7	100
3. นายชัชวาลย์ เจริญวานนท์	7	6	86

#### **ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ**

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ ดีเยี่ยม  
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบได้ในส่วนของรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2568



## สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

### การประชุมคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา มีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ทั้งนี้ ในปีบัญชี 2568 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา มีการประชุมทั้งหมด 3 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่านสรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม	3	3	100
2. นายชัชวาลย์ เขียวรณนัท	3	3	100
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	3	3	100
4. นายอ้วน เตียง ลิม	3	3	100

- ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา**

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97.18 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหารายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 95.14 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้ในส่วนของรายงานคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาประจำปี 2568

### การคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง มีกำหนดการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ในปีบัญชี 2568 คณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง มีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่านสรุปได้ดังนี้

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

- ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง**

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูภาพรวมของรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงได้ ในส่วนของรายงานคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง ประจำปี 2568

## การประชุมคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปีบัญชี 2568 คณะกรรมการบริหารมีการประชุมทั้งหมด 12 ครั้ง โดยมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	12	12	100
2. นายธนพล ศิริธรชัย	12	12	100
3. นายอ้วน เตียง ลิม	12	12	100
4. นายสมบุญรณ์ วคินชัยवाल	12	12	100
5. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร <sup>(1)</sup>	10	6	60

**หมายเหตุ :** (1) นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลาออกจากการเป็นกรรมการบริษัท และกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2568

### • ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 96.93 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 93.75 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

## การส่งเสริมและสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาให้มีแผนการปรับปรุงเพื่อเสริมสร้างการทำงานของคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยนำผลจากการประเมินตนเองของคณะกรรมการครั้งล่าสุดมาเป็นแผนการพัฒนาคณะกรรมการให้ครอบคลุมด้านต่างๆ ดังต่อไปนี้:

- ทิศทางธุรกิจ กลยุทธ์
- องค์ประกอบ โครงสร้าง และค่าตอบแทน ทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- การสรรหาและการคัดเลือกกรรมการและผู้บริหารระดับสูง
- การสนับสนุนและส่งเสริมการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการให้ครบถ้วนและมีประสิทธิภาพตามที่มีประกาศเพิ่มเติม
- การวางแผนพัฒนากรรมการอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยยังพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตรเพื่อตรวจสอบว่าได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนและมีประสิทธิภาพในระหว่างปี ดังปรากฏอยู่ในรายงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

# การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

## การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสมเพียงพอ ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน ซึ่งถือว่าเป็นกระบวนการที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เนื่องจากทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพและเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ สร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว และสอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกรอบแนวทางการควบคุมภายในของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท บริษัทฯ กำหนดให้มีวาระการประชุมเรื่อง ‘การรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ’ เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส ซึ่งรวมถึงการรายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ซึ่งฝ่ายตรวจสอบภายในได้รายงานความเห็นในภาพรวมต่อระบบการควบคุมภายในว่าอยู่ในระดับเป็นที่น่าพอใจ (Satisfactory) และไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ และได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2568 อีกด้วย ทั้งนี้ ระบบการควบคุมภายในดังกล่าว อยู่ภายใต้กรอบแนวทางการควบคุมภายในของ COSO ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ได้แก่ สภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง มาตรการควบคุม ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร ข้อมูล และระบบการติดตาม โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

### 1. สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี โดยการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายการจ้างเหมาหรือซื้อหรือเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม รวมถึงนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้บริหารและพนักงานมีการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณ ซึ่งครอบคลุมถึงการกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ และการห้ามคอร์รัปชัน อันจะทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการกำหนดบทบาท ความรับผิดชอบ และอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการชุดต่างๆ โดยแยกจากฝ่ายบริหารอย่างชัดเจน เพื่อให้มีความเป็นอิสระในการทำหน้าที่กำกับดูแล การพัฒนา และการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน รวมทั้งมีการกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนให้เกิดการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ เพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน รวมทั้งการกำหนดให้มีฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งช่วยในการส่งเสริม ติดตาม ประเมิน และปรับปรุงระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ อีกทางหนึ่ง

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

### 2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เพื่อกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร โดยได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นกรอบการบริหารความเสี่ยงให้ยึดถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกัน โดยมีองค์ประกอบสำคัญ ได้แก่ วัตถุประสงค์การบริหารความเสี่ยง วัฒนธรรมองค์กร กระบวนการและวิธีการบริหารความเสี่ยง และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการอบรมเรื่องการบริหารความเสี่ยงแก่พนักงานผ่านระบบ e-learning และมีการเชิญวิทยากรภายนอกมาให้ความรู้แก่กรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานทุกระดับ รวมถึงมีการบรรยายความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง และการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับพนักงานใหม่ในการปฏิบัติงานใหม่อีกด้วย อีกทั้งยังมีการกำหนดประเภทของความเสี่ยงสำคัญที่ควรมีการระบุ วิเคราะห์ ประเมิน จัดการ และติดตามความเสี่ยง เช่น ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง ด้านการปฏิบัติงาน ด้านการเงิน ด้านการทุจริตคอร์รัปชัน ด้านความยั่งยืน และด้านกลยุทธ์ เป็นต้น โดยหน่วยธุรกิจหรือฝ่ายงานหลักมีการจัดทำทะเบียนความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วยเหตุการณ์ความเสี่ยง เจ้าของความเสี่ยง สาเหตุที่ทำให้เกิดความเสี่ยง มาตรการควบคุมที่กำหนดไว้ วิธีการจัดการ ความเสี่ยงเพิ่มเติม และระดับความเสี่ยง ทั้งก่อนและหลังจากการมีมาตรการควบคุม ซึ่งประเมินจากโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Likelihood) และผลกระทบหากเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) โดยใช้หลักเกณฑ์ในการประเมินระดับความเสี่ยงขององค์กร ทั้งนี้ ทะเบียนความเสี่ยงจะถูกทบทวนทุกไตรมาส และรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยง เพื่อนำเสนอข้อมูลความเสี่ยงที่สำคัญให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบต่อไป โดยคณะกรรมการบริหารความยั่งยืนและความเสี่ยงยังมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการบริหารความเสี่ยงด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และทบทวนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้เพียงพอเหมาะสมด้วย

### 3. มาตรการควบคุม (Control Activities)

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการควบคุมภายในที่เหมาะสม เพื่อให้องค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ ภายใต้ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และมีความมุ่งมั่นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ โดยได้กำหนดนโยบายระเบียบปฏิบัติงาน คู่มือการปฏิบัติงานต่างๆ เป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงระเบียบการกำหนดวงเงินอนุมัติ ตารางอำนาจอนุมัติ และบันทึกภายในสำหรับการกำหนดสิทธิในการอนุมัติรายการต่างๆ ทั้งนี้ เพื่อให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม และมีการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

นอกจากมาตรการควบคุมภายในแบบ Manual แล้ว บริษัทฯ ยังได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) เข้ามาใช้ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิบัติงานและส่งเสริมให้มีการควบคุมแบบ Automated ซึ่งจะช่วยให้มีการควบคุมที่รัดกุมมากขึ้น เช่น ระบบ SAP ซึ่งช่วยสนับสนุนการบันทึกบัญชี การจัดซื้อจัดจ้าง และการติดตามการใช้จ่ายตามงบประมาณของบริษัทฯ เป็นต้น มาตรการควบคุมภายในยังรวมถึงการควบคุมสำหรับระบบ IT ซึ่งครอบคลุมถึงการควบคุมทั่วไป การควบคุมโครงสร้างพื้นฐานและการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบ IT รวมถึงการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบ IT เพื่อให้ระบบ IT สามารถใช้งานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

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

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังกำหนดให้ฝ่ายควบคุมภายในทำหน้าที่ในการสอบทานระเบียบปฏิบัติงาน และเอกสารที่ใช้ในการทำงานต่างๆ การประเมินความเสี่ยงของการควบคุมภายในร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายใน อีกทั้ง ยังมีการกำหนดให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล ทำหน้าที่สอบทานหน่วยงานต่างๆ ให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ อีกด้วย

### 4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ให้ครอบคลุมทุกกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง 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 3 วัน ทั้งนี้ เลขานุการบริษัท และเลขานุการของคณะกรรมการชุดย่อย มีหน้าที่ประสานงานเพื่อจัดเตรียมข้อมูล ติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ หนังสือนัดประชุม เอกสารประกอบการประชุม และรายงานการประชุม เป็นต้น

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทฯ ยังสนับสนุนให้มีการสื่อสารจากทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างเสมอภาค โปร่งใส และเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย โดยการประกาศนโยบายการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม โดยคณาจารย์บุคลากรภายในองค์กรและบุคคลภายนอกจะร่วมกันสอดส่องดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรม รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียได้รายงานพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมหรือขัดต่อจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้อย่างปลอดภัย

### 5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

บริษัทฯ มีระบบการติดตามการดำเนินงานในระดับบริหาร และในระดับปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด ในกรณีมีประเด็นสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่องค์กร จะกำหนดให้ผู้รับผิดชอบนำเสนอรายงานเพื่อทบทวนการปฏิบัติงานและการวิเคราะห์สาเหตุ ตลอดจนพิจารณา กำหนดแนวทางแก้ไขปัญหภายในเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการจัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระ ซึ่งรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติกฎบัตรการตรวจสอบภายใน เพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ หน้าที่ความรับผิดชอบ สิทธิในหน้าที่ ความสัมพันธ์ในการรายงาน ประมวลจรรยาบรรณ และแนวทางการปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งดำเนินการตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน

ฝ่ายตรวจสอบภายในได้จัดทำแผนการตรวจสอบประจำปี โดยครอบคลุมกระบวนการทางธุรกิจของกลุ่มธุรกิจหลักของบริษัทฯ ได้แก่ กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และกลุ่มงานบริการส่วนกลาง เช่น ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ เป็นต้น อีกทั้งฝ่ายตรวจสอบภายในยังได้ติดตามความคืบหน้าในการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานของกลุ่มธุรกิจต่างๆ ตามข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายในตามระยะเวลาที่กำหนดด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกไตรมาส รวมทั้งได้สอบทานผลการประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน โดยใช้แบบประเมินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นประจำทุกปี ซึ่งไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน



## ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีความเหมาะสมเพียงพอกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งไม่พบการปฏิบัติที่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

## หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

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

บริษัทฯ มอบหมายให้ นายเทพศักดิ์ นพทวีเศษ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ - บัญชี ทำหน้าที่กำกับดูแลหน่วยงานต่างๆ ภายในบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

## รายการระหว่างกัน

### 1. รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

ในรอบบัญชี 2567 - 2568 (วันที่ 1 ตุลาคม 2566 - 30 กันยายน 2568) รายการระหว่างกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

#### 1.1 รายการระหว่างกันที่สำคัญ

บริษัทฯ มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เป็นรายการที่สำคัญระหว่างปีบัญชี 2567-2568 ซึ่งฝ่ายตรวจสอบภายในได้สอบทานรายการดังกล่าว และเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลของราคา ซึ่งเป็นไปตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป และได้รายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส โดยสามารถสรุปรายการที่สำคัญได้ดังนี้

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกัน		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล
				รอบปีบัญชี 2568	รอบปีบัญชี 2567	
1	Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่และมีกรรมกรร่วมกัน	ค่าบริการจัดการ	29.64	40.44	ค่าบริการระบบ IT เช่น Office 365 User Email เป็นต้น เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
2	บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่	ค่าบริการอื่นๆ	30.26	40.61	บริษัทฯ มีการเช่าพื้นที่สำนักงานและใช้บริการจากบริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติและบริษัทย่อย มีการให้เช่าพื้นที่อาคารแก่บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด โดยเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	51.76	45.90	

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและ ความสมเหตุผลผล
				รอบปี บัญชี 2568	รอบปี บัญชี 2567	
3	บริษัท เฟรเซอร์ ฮอสพิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ของบริษัทใหญ่	ค่าบริการโครงการ	7.93	10.48	ค่าบริการ บริหารโรงแรม โมเดน่า บายเฟรเซอร์ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็น รายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
4	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์เปอร์เรท เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ของบริษัทที่มี กรรมกรร่วมกัน	ค่าบริการจัดการ	34.94	36.36	ค่าบริการสนับสนุนองค์กร ด้านการจัดหา พนักงาน ภายใต้บริษัทที่เป็นศูนย์กลาง ธุรกิจระหว่างประเทศ (IBC) เป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมี มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
5	Frasers Property Development Service Vietnam Co., Ltd.	เป็นบริษัทย่อย ของบริษัทใหญ่	ค่าบริการจัดการ และค่าที่ปรึกษา	32.20	17.39	ค่าบริการจัดการโรงงาน และค่าที่ปรึกษา สำหรับการขายที่ดินที่ประเทศเวียดนาม เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ ผ่านการคัดเลือกและ เปรียบเทียบราคาตามนโยบาย จัดซื้อจัดจ้าง และมูลค่ารายการสอดคล้อง ตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
6	บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	2.15	1.71	รายได้จากการให้บริการห้องพักของ โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมี มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
7	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	86.57	81.21	รายได้ค่าเช่า และบริการของคลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมี มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
8	บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	ค่าบริการด้าน ระบบสารสนเทศและ เทคโนโลยี	38.24	39.05	ค่าบริการในการใช้ระบบ IT เช่น ระบบ SAP เป็นต้น เป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่า รายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
9	บริษัท บีจีซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกรร่วมกัน	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	1.37	-	รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา สำหรับคลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามใบแจ้งหนี้ ผู้ให้บริการ
			ดอกเบี้ยจ่าย ตามสัญญาเช่า (TFRS16)	2.05	-	ค่าเช่าที่ดินสำหรับคลังสินค้า เป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ และเป็นไป ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
			รายได้ดอกเบี้ยรับ ตามสัญญาเช่า (TFRS16)	103.60	-	รายการดอกเบี้ยรับตามสัญญาเช่า แบบลีสซิ่งสำหรับคลังสินค้า เป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมี มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ และเป็นไป ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล
			รอบปี บัญชี 2568	รอบปี บัญชี 2567	
10 บริษัท สโตนเฮ้นจ์ อินเทอร์เน็ต จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน	ต้นทุนงานก่อสร้าง	9.34	29.24	ค่าบริการที่ปรึกษาโครงการก่อสร้าง เป็นรายการที่เกี่ยวกับสินทรัพย์หรือ บริการโดยมีมูลค่ารายการสอดคล้อง ตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
11 บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ เทรนนิง จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	3.70	2.42	รายได้ค่าเช่าและบริการ ห้องประชุม อาคาร FYI เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามใบแจ้งหนี้ รวมถึงเป็นราคาและเงื่อนไขทางการค้า เช่นเดียวกับคู่สัญญาทั่วไป
12 บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทย่อย ของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน	ค่าประกันภัยทรัพย์สิน ของบริษัท, ค่าประกันภัยอาคาร โรงงานและคลังสินค้า	26.20	24.34	ค่าประกันภัยของบ้าน อาคาร และ คลังสินค้าของบริษัทฯ เป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามใบแจ้งหนี้ และได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
13 บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	20.36	14.81	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
14 บริษัท เอฟแอนด์เอ็น แดรี่ส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทร่วม ของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	51.04	51.52	รายการให้เช่าและบริการ คลังโรงงานที่ Rojana Industrial Park เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
15 บริษัท ยูวีบีจีพี คลีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน	ค่าไฟฟ้า สาธารณูปโภค และบริการอื่นๆ	4.40	4.26	ค่าบริการสำหรับ Solar Rooftop อาทิ ค่าทดสอบระบบ ซ่อมบำรุง และค่าไฟ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้อง ตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
16 บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าเบี้ยประกันชีวิต พนักงาน	19.52	11.17	ค่าเบี้ยประกันชีวิตของพนักงาน เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้อง ตามใบแจ้งหนี้ รวมถึงมีการคัดเลือก และเปรียบเทียบราคาค่าเบี้ยประกัน ตามนโยบายจัดซื้อจัดจ้าง และได้รับ อนุมัติจากผู้มีอำนาจ
17 บริษัท เนชั่นแนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	4.43	0.40	ค่าเช่าพื้นที่อาคารสลิเมเอง เป็นรายการ ธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่า รายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับ อนุมัติจากผู้มีอำนาจ
18 บริษัท อาวี ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	เป็นบริษัทย่อย ของบริษัทที่มี กรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าบริการ	35.54	15.09	ค่าบริการสำหรับ Solar Rooftop อาทิ ค่าทดสอบระบบ ซ่อมบำรุง และค่าไฟ เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล
				รอบปี บัญชี 2568	รอบปี บัญชี 2567	
19	บริษัท เดอะ สตรีท รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าเช่าและบริการจ่าย	1.62	-	ค่าเช่าพื้นที่โครงการ เดอะสตรีท เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่าสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
20	บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและบริการ	3.27	-	รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
21	บริษัท เอเอ็มอี อิมเมจทีฟ จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	3.19	-	ค่าบริการโฆษณาสื่อสารการรับรู้ของแบรนด์ เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ รายการจัดจ้างได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
22	บริษัท ชัสเทนอะบิลิตี้ เอ็กซีโพอ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าใช้จ่ายสนับสนุนงานกิจกรรม	4.30	-	ค่าใช้จ่ายสำหรับจัดบูธแสดงผลงานและสื่อประชาสัมพันธ์ โครงการ Sustainability Expo 2025 เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และรายการจัดจ้างได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
23	บริษัท อารยะ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทร่วม	ดอกเบียรับ	3.25	-	รายการรับดอกเบียจากสัญญาให้กู้ยืม เป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			รายได้ค่าก่อสร้าง (DM fee)	16.97	16.59	รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการพัฒนาโครงการ Infineon's Site 2 Facility ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
24	บริษัท นอร์ท สารโฮเทล จำกัด	บริษัทร่วม	รายได้ดอกเบียรับ	4.15	4.24	ดอกเบียรับจากเงินที่บริษัทฯ ให้กู้ยืมแก่ บจก. นอร์ท สารโฮเทล ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ (20%) เป็นรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ



ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและ ความสมเหตุผล
				รอบปี บัญชี 2568	รอบปี บัญชี 2567	
25	ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	กำไรจากการขาย อสังหาริมทรัพย์	667.17	491.17	รายการขายทรัพย์สินที่ดินในโครงการ นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ), สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา และสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ซื้อขายที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			ค่าเช่าและ บริการสถานที่	1.15	0.02	กองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน สำหรับพื้นที่จอดรถยนต์และทางเข้าออก โรงงานที่อยุธยา ซึ่งเป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมี มูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			ค่าไฟฟ้า สาธารณูปโภค และบริการอื่นๆ	12.48	0.05	รายการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ขายเข้า กองทรัสต์ ปี 2568 เป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งผ่าน การขออนุมัติตั้งงบประมาณสำรอง จากผู้มีอำนาจอนุมัติ
			รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	114.54	125.81	รายการเรียกเก็บค่าบริการพื้นที่ ส่วนกลางจากกองทรัสต์ ซึ่งเป็น รายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา ที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
			รายได้ค่าแรงจูงใจ ในการบริหารงาน	518.30	472.22	รายการรับรายได้ค่าบริการจัดการกอง ค่านายหน้า ค่าแรงจูงใจในการบริหารงาน และรายได้สำหรับผลการดำเนินงาน โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็น รายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมี อัตรารายได้และเงื่อนไขที่สมเหตุผล และใกล้เคียงกันเมื่อเปรียบเทียบกับ กองทรัสต์อื่นๆ
			รายได้ค่านายหน้า			
			รายได้ค่าบริการ จัดการกอง			
	รายได้สำหรับ ผลการดำเนินงาน					
26	ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ โกลเด็นเวนเจอร์	บริษัทร่วม	รายได้ค่าธรรมเนียม บริหารอสังหาริมทรัพย์	94.22	92.94	รายการรับรายได้ โดยมีมูลค่ารายการ สอดคล้องตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายการธุรกิจ ปกติของบริษัทฯ โดยมีอัตรารายได้และ เงื่อนไขที่สมเหตุผล และใกล้เคียงกัน เมื่อเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่นๆ
27	บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	ค่าเช่าและ บริการจ่าย	25.74	20.88	ค่าบริการและค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้อง ตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจาก ผู้มีอำนาจ
			รายได้ค่าการจัดการ	43.03	40.74	ค่าบริการสนับสนุนองค์กร ด้านการจัดหา พนักงาน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของ บริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตาม สัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมผล
			รอบปี บัญชี 2568	รอบปี บัญชี 2567	
28 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมกรร่วมกัน	รายได้ค่าบริหารจัดการ	11.55	11.00	ค่าบริการสนับสนุนองค์กร ด้านการจัดหาพนักงาน ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ
29 บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้ค่าก่อสร้าง	3.40	7.16	เป็นรายการให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาโครงการ Frasers Property Logistics Park Bangna2 ซึ่งเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ โดยมีมูลค่ารายการสอดคล้องตามสัญญาที่ได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

## 2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ในการทำธุรกรรมใดๆ ของบริษัทฯ หน่วยงานที่รับผิดชอบในการทำธุรกรรมนั้นๆ จะต้องตรวจสอบว่าคู่สัญญาเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันหรือไม่ โดยระบบสารสนเทศของบริษัทฯ จะมีข้อความแจ้งเตือน (Warning Message) ว่าเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และผู้ทำธุรกรรมนั้นจะต้องปฏิบัติตามนโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ โดยอ้างอิงหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์<sup>1</sup> และหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.<sup>2</sup> ซึ่งผู้ทำธุรกรรมต้องนำเสนอรายละเอียดรายการ ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ รวมถึงราคาและเงื่อนไขซึ่งเป็นข้อตกลงทางการค้าของธุรกรรมดังกล่าวเพื่อขออนุมัติจากผู้มีอำนาจก่อนทำการรายการ หากเป็นรายการที่อยู่ภายใต้อำนาจอนุมัติของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นจะต้องให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นต่อไป โดยหากผู้บริหารหรือกรรมการมีส่วนได้เสียกับรายการใด จะไม่มีส่วนในการเข้าประชุมและไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมสำหรับรายการนั้น ถ้าหากเป็นรายการที่การอนุมัติต้องใช้มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในการนับคะแนนเสียงอนุมัติจะไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

## 3. นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทฯ จะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตว่ายังเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และให้เป็นไปในราคาที่ยุติธรรม

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

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

# รายงานและ งบการเงินรวม



## รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการจัดการทางการเงิน เพื่อแสดงฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2568 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบ ในฐานะกรรมการบริษัทจดทะเบียนในการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report 2568 ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบ และสมเหตุสมผล และประมาณการที่ดีที่สุด รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและโปร่งใสในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่า การบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ ตลอดจนป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ รวมทั้งได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีคุณสมบัติครบถ้วน

ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เข้ามาทำหน้าที่สอบทานนโยบายบัญชี คุณภาพของรายงานทางการเงิน และความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและกระบวนการตรวจสอบภายในให้มีความถูกต้องเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้แล้ว

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

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมมีความเพียงพอ เหมาะสม และน่าพึงพอใจ รวมทั้งสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้อย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดครบถ้วนถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(นายชายน้อย เพื่อนโกสุม)

ประธานกรรมการ

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

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 งบกำไรขาดทุนรวมและงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 3 และ 7 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
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>เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมีออกคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทโดยการตรวจสอบอนุมัติการกำหนด และการสอบทานราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการสอบทานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุนขาย</li> <li>• การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาที่คาดว่าจะขายได้ของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาที่ขายได้จริง</li> <li>• การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการของงบประมาณในอนาคตของต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ โดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน</li> <li>• การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 3 และ 10 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้า ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า</p> <p>เนื่องด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งมีผลต่ออัตราค่าเช่าและค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมในแต่ละแห่ง จึงอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีหากไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดการลดลงของการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>การประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารรวมถึงมีการใช้ผลงานผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท</p> <p>ความไม่แน่นอนในการประมาณการเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากการประมาณราคาค่าเช่า และอัตราค่าเช่าในอนาคตขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพการตลาดในอนาคต ซึ่งการประมาณการดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติที่เกี่ยวข้องข้าพเจ้าจึงพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน การพิจารณาการด้อยค่า และวิธีประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงประเมินความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ คุณสมบัติ และประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญภายนอก</li> <li>• ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า และ</li> <li>• ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>



## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีความขัดแย้งดังกล่าวที่ต้องรายงาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาณ ใต้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง



- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(เอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4195

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

6 พฤศจิกายน 2568

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

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
		2568	2567	2568	2567
				(พันบาท)	
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	1,063,977	1,230,288	50,594	189,389
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ		9,128	9,045	-	-
ลูกหนี้การค้า	4, 6	699,138	745,064	208,615	200,378
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4	175,150	159,594	21,084	23,058
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	17	-	11,683,195	9,562,519
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	57,201	60,952	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	7	33,447,122	34,974,234	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย		34,660	6,200	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	27	3,559	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		497,209	590,268	5,477	30,340
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		35,987,161	37,775,645	11,968,965	10,005,684
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	13	144,075	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	42,996,031	42,822,352
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	8, 20	11,201,168	11,177,576	6,892,987	6,892,987
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8, 20	2,119,371	2,093,039	-	-
เงินลงทุนอื่น	27	2,063	168,434	88	88
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	4	3,152,736	858,648	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	99,044	81,915	11,615,000	10,105,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	37,505,059	40,743,371	2,662,929	3,643,071
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	2,415,514	2,499,318	22,135	54,209
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		103,117	93,120	31,661	34,701
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	24	720,524	603,339	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	27	-	3,677	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	428,656	493,125	66,540	66,471
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		57,891,327	58,815,562	64,287,371	63,618,879
รวมสินทรัพย์		93,878,488	96,591,207	76,256,336	73,624,563

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

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
(พันบาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13, 27	3,250,000	3,225,000	2,750,000	2,200,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 13, 27	-	-	38,088	38,494
เจ้าหนี้การค้า	4	3,169,708	3,540,703	15,309	30,510
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4	963,713	1,544,498	277,296	540,866
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13, 27	1,248,599	2,181,095	-	200,000
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13, 14, 27	9,106,900	6,299,054	9,106,900	4,799,212
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4, 13, 27	194,900	373,974	7,588	37,256
รายได้สิทธิการเช่ารถดับบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	4, 15	52,949	53,406	8,180	8,180
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		155,622	150,234	67,707	71,767
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4	506,617	511,106	33,455	19,494
รวมหนี้สินหมุนเวียน		18,649,008	17,879,070	12,304,523	7,945,779
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	13, 27	7,316,824	8,744,339	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 13, 27	629,207	614,409	-	-
หุ้นกู้	13, 14, 27	24,836,868	26,912,414	24,836,868	26,912,414
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4, 13, 27	3,509,342	3,242,320	98,748	106,336
รายได้สิทธิการเช่ารถดับบัญชี	4, 15	873,695	925,123	142,938	151,118
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20, 24	615,430	705,751	42,696	74,443
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	16	402,007	318,677	99,854	81,133
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4, 17, 27	825,338	775,412	85,942	95,499
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		39,008,711	42,238,445	25,307,046	27,420,943
รวมหนี้สิน		57,657,719	60,117,515	37,611,569	35,366,722

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

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
		(พันบาท)			
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
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	1,915,260	1,823,020	371,084	371,084
ยังไม่ได้จัดสรร		11,090,100	10,475,046	10,135,782	9,748,856
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(2,376,675)	(1,466,930)	-	-
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(2,274,288)	(2,274,288)	-	-
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>		<b>36,492,298</b>	<b>36,694,749</b>	<b>38,644,767</b>	<b>38,257,841</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(271,529)	(221,057)	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>36,220,769</b>	<b>36,473,692</b>	<b>38,644,767</b>	<b>38,257,841</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>93,878,488</b>	<b>96,591,207</b>	<b>76,256,336</b>	<b>73,624,563</b>



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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
	2568	2567	2568	2567	
	(พันบาท)				
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	20	8,641,996	9,173,559	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	4, 10, 30	3,328,659	3,159,556	366,956	403,308
รายได้จากรูทกิจโรงแรม	30	383,937	463,459	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	4	763,929	729,312	554,450	574,859
รายได้จากการลงทุน	4, 21	176,263	70,503	1,510,407	1,815,225
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	4, 8, 20	-	179,267	-	51,967
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4, 20	1,330,366	720,398	736,068	667,902
รายได้อื่น	4, 30	60,786	124,558	5,258	3,436
รวมรายได้		14,685,936	14,620,612	3,173,139	3,516,697
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7	6,919,551	6,794,782	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่น	4, 30	1,482,435	1,384,473	127,812	138,624
ต้นทุนรูทกิจโรงแรม	30	198,172	250,495	-	-
ต้นทุนค่าการจัดการ	4	513,184	498,338	501,731	519,114
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		957,396	989,709	3,422	5,188
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4, 30	2,082,845	1,991,120	181,547	127,234
รวมค่าใช้จ่าย		12,153,583	11,908,917	814,512	790,160
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		2,532,353	2,711,695	2,358,627	2,726,537
ต้นทุนทางการเงิน	4, 20	(1,272,052)	(1,233,228)	(1,149,018)	(1,115,515)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ					
การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	8, 20	437,126	362,201	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,697,427	1,840,668	1,209,609	1,611,022
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24	(242,895)	(373,655)	(96,619)	(99,512)
กำไรสำหรับปี		1,454,532	1,467,013	1,112,990	1,511,510
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		1,460,758	1,438,028	1,112,990	1,511,510
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(6,226)	28,985	-	-
		1,454,532	1,467,013	1,112,990	1,511,510
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)					
กำไรต่อหุ้น	25	0.63	0.62	0.48	0.65

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
	(พันบาท)			
กำไรสำหรับปี	1,454,532	1,467,013	1,112,990	1,511,510
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าเงิน	24	(499,460)	(588,033)	-
ผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด - สุทธิจากภาษี	24	(1,338)	(1,794)	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		<u>(500,798)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย				
มูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	24	(166,371)	(15,707)	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษี	16, 24	(34,215)	33,449	(7,088)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	8	(453)	420	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		<u>(201,039)</u>	<u>18,162</u>	<u>(7,088)</u>
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	24	<u>(701,837)</u>	<u>(7,088)</u>	<u>7,803</u>
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u><u>752,695</u></u>	<u><u>895,348</u></u>	<u><u>1,105,902</u></u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		759,101	909,296	1,105,902
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(6,406)	(13,948)	-
		<u><u>752,695</u></u>	<u><u>895,348</u></u>	<u><u>1,105,902</u></u>
		<u><u>752,695</u></u>	<u><u>895,348</u></u>	<u><u>1,519,313</u></u>







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

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

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

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (พันบาท)	กำไรสะสม ยังไม่ได้อัดสร	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567	2,319,277	25,818,624	371,084	9,748,856	38,257,841
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	-	-	-	(718,976)	(718,976)
เงินปันผล	-	-	-	(718,976)	(718,976)
รวมการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	-	-	-	(718,976)	(718,976)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
กำไร	-	-	-	1,112,990	1,112,990
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	(7,088)	(7,088)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	1,105,902	1,105,902
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	2,319,277	25,818,624	371,084	10,135,782	38,644,767

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	1,454,532	1,467,013	1,112,990	1,511,510
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	242,895	373,655	96,619	99,512
ต้นทุนทางการเงิน	1,272,052	1,233,228	1,149,018	1,115,515
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,241,209	1,232,762	122,503	138,912
ผลขาดทุนจากการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	364,973	13,558	-	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	17,720	22,243	(44)	1,800
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์อื่น	160,976	(1,616)	91,321	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายค้ำจ่าย	2,365	1,996	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	61,420	59,319	14,961	12,453
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(50,256)	(50,256)	(8,180)	(8,180)
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(48,099)	(139,262)	(9)	2,206
ประมาณการหนี้สินค้ำความ	6,752	14,759	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจาก				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(437,126)	(362,201)	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	118	43,960	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,330,366)	(720,398)	(736,068)	(667,902)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	117	(4,563)	-	(97)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	2,425	250	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(179,267)	-	(51,967)
ดอกเบี้ยรับ	(176,263)	(70,503)	(698,934)	(630,499)
เงินปันผลรับ	-	-	(811,473)	(1,184,727)
	2,785,444	2,934,677	332,704	338,536
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	61,745	(70,170)	(8,193)	(10,950)
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(60,917)	417,363	1,974	7,971
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	149,932	124,376	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,582,424	427,640	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(28,460)	(6,200)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	83,557	(16,200)	171	(631)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	167,578	(210,588)	(69)	(1)
เจ้าหนี้การค้า	(199,263)	(344,391)	(405)	1,905
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(568,998)	380,503	(255,644)	130,033
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(24,727)	(41,964)	6,206	(88)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	50,218	10,193	(9,557)	(9,781)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(22,102)	(31,354)	(5,100)	(3,407)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายค้ำความ	(5,552)	(942)	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	(1,629)	(480)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	3,969,250	3,572,463	62,087	453,587
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(536,975)	(513,641)	(130,655)	(72,928)
ภาษีเงินได้รับคืน	4,656	12,941	-	521
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	3,436,931	3,071,763	(68,568)	381,180

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2568	2567	2568	2567
	(พันบาท)			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
รับดอกเบี้ย	23,481	16,686	686,529	608,672
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(83)	(68)	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้เพิ่มขึ้น	(144,075)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(265,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(456,407)	(713,631)	-	(167,483)
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	313,852	-	313,852
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในเงินลงทุนอื่น	-	(1,295)	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,059,430	1,548,587	1,641,157	1,420,918
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,478,939)	(2,753,917)	(27,131)	(36,055)
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,150)	-	(3,593,570)	(972,614)
รับเงินปันผล	843,156	804,268	811,473	1,184,726
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>845,413</b>	<b>(785,518)</b>	<b>(746,542)</b>	<b>2,352,016</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย				
ที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	(266,717)	(528,421)	-	-
เงินสดรับจาก (จ่ายชำระ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(562,393)	(665,865)	550,000	(930,000)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(390)	(15,067)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17,641,748	16,627,151	-	-
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(19,349,273)	(15,562,855)	(200,000)	(400,000)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(357,365)	(300,323)	(29,501)	(29,433)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	7,150,000	8,400,000	7,150,000	8,400,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระหุ้นกู้	(6,300,000)	(7,170,000)	(4,800,000)	(7,170,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(718,976)	(927,710)	(718,976)	(927,710)
เงินปันผลจ่ายให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(19,925)	(19,984)	-	-
จ่ายคืนทุนทางการเงิน	(1,664,416)	(1,978,088)	(1,274,818)	(1,541,965)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(4,447,317)</b>	<b>(2,126,095)</b>	<b>676,315</b>	<b>(2,614,175)</b>
<b>ผลกระทบของผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสด</b>				
	(1,338)	(1,794)	-	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(166,311)</b>	<b>158,356</b>	<b>(138,795)</b>	<b>119,021</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567/2566	1,230,288	1,071,932	189,389	70,368
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>1,063,977</b>	<b>1,230,288</b>	<b>50,594</b>	<b>189,389</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	583,863	755,595	13,809	30,510
สินทรัพย์ภายใต้หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	291,611	224,571	(7,755)	1,771
เจ้าหน้าที่จากการซื้อหุ้นสามัญ	-	27,812	-	-



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

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

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**  
**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2568

**1 ข้อมูลทั่วไป**

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

บริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของกลุ่มบริษัทระหว่างปีได้แก่ Frasers Property Limited และ TCC Assets Limited ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์และหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน แห่งสหราชอาณาจักร ตามลำดับ

บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม โดยรายละเอียดของบริษัทร่วมและการร่วมค้า และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 8 และ 9

**2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

### 3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

นโยบายการบัญชีที่น่าเสนอคงต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### (ก) เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกิน/ส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของเจ้าของ

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินรวมด้วยวิธีส่วนได้เสียจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก เงินปันผลรับ ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงานการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นเข้านิยามธุรกิจและอำนาจในการควบคุมได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นไม่เป็นธุรกิจ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการรวมธุรกิจและสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจะถูกทดสอบการค้ำค่าเป็นประจำทุกปี (ดูหมายเหตุข้อ 3(ญ)) ถ้าไรจากการซื้อในราคาต่อรองรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้นเว้นแต่เป็นต้นทุนในการออกตราสารหนี้หรือตราสารทุน (ดูหมายเหตุข้อ 3(ฉ))

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงานมูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่างๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกี่ยวข้อง มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกรับรู้เสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้นรายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

#### (ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

#### (ค) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น ยกเว้นผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าของรายการดังต่อไปนี้จะรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เว้นแต่การด้อยค่าผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เคยรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่ไปเข้ากำไรหรือขาดทุน) และ
- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด เฉพาะส่วนที่มีประสิทธิภาพ



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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงานรายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของรายการแปลงค่าทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญหรือการควบคุมร่วมอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

## (ง) เครื่องมือทางการเงิน

### (ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

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

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

#### (ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### (ง.3) อนุพันธ์

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

#### (ง.4) การป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่มีประสิทธิผลที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่เกินกว่าผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง (โดยใช้มูลค่าปัจจุบัน) นับจากการเริ่มต้นของการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าจะบันทึกแยกต่างหากเป็นต้นทุนการป้องกันความเสี่ยง รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยง

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลังเช่นสินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดและสำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงถูกขาย หมดอายุ ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะยังคงอยู่ในส่วนของเจ้าของจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดและสำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนทันที

#### การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงสำหรับอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นสำรองจากการแปลงค่างบการเงินในส่วนของเจ้าของ ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศ

#### (ง.5) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้สัญญาเช่าและวงเงินให้สินเชื่อที่อนุมัติซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณ โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

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



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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### (ง.7) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

#### (จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด

#### (ฉ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

#### (ช) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนแสดงด้วยมูลค่าแรกเริ่มตามสัญญาเช่า หักด้วยดอกเบี้ยรับรอการรับรู้ และค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### (ข) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขาย อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางของโครงการที่เกี่ยวข้อง

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมถึงที่ดินที่กลุ่มบริษัท ถือครองไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

#### (ค) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุน (รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม) หักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้ที่ดิน	10 - 64 ปี ตามสิทธิของสัญญาเช่า
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	16 - 30 ปี
โรงงาน คลังสินค้าและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 30 ปี
สินทรัพย์ส่วนกลาง	5 - 30 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	3 - 60 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	5 - 27 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 28 ปี

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

### (ญ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้ายการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

### ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจําในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

เครื่องใช้ในการดำเนินการกิจการโรงแรม ได้แก่ ลิฟต์ เครื่องเคลือบ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในการดำเนินการกิจการโรงแรม ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า การซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

#### (ก) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม โดยค่าความนิยมของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	2 - 10 ปี
-----------------------	-----------

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568****(ก) สัญญาเช่า**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

**ในฐานะผู้เช่า**

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราคอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราคอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราคอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนดัดจำหน่ายตามวิธีคอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

**ในฐานะผู้ให้เช่า**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ



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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

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

#### (ฐ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมนจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคำนวณโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ยกเว้นขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการ ขาดทุนจากการด้อยค่า จะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

### (๗) ผลประโยชน์ของพนักงาน

#### โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

#### โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปีปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือกำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้าง หากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ บริษัทรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้อินอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

#### (ต) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สิน ส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

#### (ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

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

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้อย่างละเอียดรายการที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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

### (ค) รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

#### (1) การรับรู้รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เมื่ออำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียวด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับสุทธิจากส่วนลด

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในรายการเจ้าหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอน

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

การควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ หากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้จากธุรกิจการให้บริการอาคารพักอาศัย

รายได้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกเป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ซึ่งแสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้า

รายได้สิทธิการเช่ารถการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น บันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักในห้อง มีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

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

#### (2) ยอดคงเหลือของสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญารวมถึงเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารวมถึงเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ รายการดังกล่าวจะมีดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกกับหนี้สินตามสัญญาโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญสำหรับสัญญาที่มีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน



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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### (ค) ดันทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ดันทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยดันทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ดันทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดันทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาดันทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรดันทุนการพัฒนาทั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงดันทุนที่จะเกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

#### (ง) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจหรือไม่ส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีและทางภาษี ณ วันที่เกิดรายการนั้น และไม่ทำให้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีมีจำนวนเท่ากัน ณ วันที่เกิดรายการนั้น และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

**(ท) กำไรต่อหุ้น**

การคำนวณกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานมาจากกำไรของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทกับจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายแล้ว

**(ธ) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

**(น) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริหาร (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) ของกลุ่มบริษัทจะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการรายได้อื่น ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากบริษัทร่วมและการร่วมค้า ต้นทุนทางการเงิน สินทรัพย์และหนี้สินอื่น

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### 4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดของกลุ่มบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 18 และ 9 สำหรับบุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัท ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทย่อยละ 43.53 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทย่อยละ 38.30 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท สยามโฮลดิ้ง จำกัด	สิงคโปร์	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท สาธารณทรัพย์สิน จำกัด)
บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
บริษัท เฟรเซอร์ สอสฟิเทลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Frasers Property Development Services (VN) Co., Ltd.	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Me Linh Point Limited	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Frasers Town Hall Residences Pty Ltd.	ออสเตรเลีย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่และมีกรรมการร่วมกัน
บริษัท จัสโค เซ็นเตอร์ 2 (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท ที.ซี.ซี.เทค โนโลยี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทีซีซีซีแอล นอร์ธปาร์ก จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอดับบลิวซี คอนเนกท์ ไลฟ์สไตล์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อมรินทร์ เทเลวิชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ปาซัซังส์สมุทรสาคร จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โออิชิ โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เซนเชส พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โรจนะ อินคัสเตรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอเอ็มอี อิมเมจิเนทีฟ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ช้างอินเตอร์เนชันแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เมเนจเม้นท์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท แอล อาร์ เค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โฮเรก้า เมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท โสม แอนด์ ออฟฟิศ ดิลิเวอรี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ เทรนนิง จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ รีไซเคิล จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทศภาค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท เมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเล็กชั่น จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท บิ๊กซี แฟรี่ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ป้อมกอก จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ฟอร์เวิร์ด ซิสเต็ม จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ยูวีบีจีพี คลีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สารพัดไทย จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อมรินทร์ บุ๊ค เซ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อาร์เจน ได์ เทค จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อินทรประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ฮาวิ ลอจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
FCL Asset Management Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท สโตนเฮนจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอฟแอนด์เอ็น แครีส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นบริษัทร่วมของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่มบริษัทย่อย
บริษัท สปอร์ต แอนด์ รีกรีเอชั่น เมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่มบริษัทย่อย
บริษัท เบรต 8 พลัส จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ซัสเทนอะบิลิตี้ เอ็กซ์โป จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เนชั่นแนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอร์เปอร์เรท เชอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอเอสเอ็ม แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิวelopเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แปซิฟิค เลเซอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ฐานนิรันดร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ธปาร์ก กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บางกอก คลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บีจี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมคลัง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ฟู๊ด ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท มัส บี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อมรินทร์ พรินตติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน



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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
Fraser Hospitality Loyalty Service Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมการร่วมกัน
Fraser Hospitality Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมการร่วมกัน
Fraser Hospitality China Square Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เบียร์ช้าง จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท บิสซิเนส โพรเซส เอทซ์ซอร์สซิ่ง จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท ดิจิทัล แอนด์ เทคโนโลยี เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท เอฟแอนด์เอ็น ยูไนเต็ด จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท เดอะ สตาร์ รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท เบอร์ลี่ ชุกเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท เบอร์ลี่ ชุกเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท เบียร์โค เทรนนิง จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท แม็กซ์ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท คิว เอส อาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท ซี.เอ.ไอ. (วิสาหกิจเพื่อสังคม) จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
บริษัท บางกอกอาร์ตเบียนนาเล่ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท บิสโตร เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมการเป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่ง การและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของ กลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหาร หรือไม่)

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
			(ล้านบาท)	
<b>บริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท</b>				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	7	7	7	7
ค่าใช้จ่ายอื่น	2	2	2	2
<b>บริษัทย่อย</b>				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	499	519
เงินปันผลรับ	-	-	678	1,059
ดอกเบี้ยรับ	-	-	693	628
ต้นทุนค่าการจัดการ	-	-	20	21
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	94	5
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	1
<b>บริษัทร่วม</b>				
รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	116	128	8	9
รายได้ค่าบริหารจัดการ	576	551	6	8
รายได้ค่านายหน้า	73	57	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	673	491	444	439
เงินปันผลรับ	-	-	133	126
ดอกเบี้ยรับ	30	29	3	-
รายได้อื่น	-	2	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่น	13	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	2	-	1	-
<b>การร่วมค้า</b>				
รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	1	12	-	-
รายได้ค่าบริหารจัดการ	73	76	27	28
รายได้อื่น	8	7	4	2
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่น	27	34	16	19

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
<b>การร่วมค้า (ต่อ)</b>				
ต้นทุนค่าการจัดการ	10	10	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	6	6	2	3
ดอกเบี้ยจ่าย	1	2	-	1
<b>กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	315	222	51	52
รายได้ค่าบริการจัดการ	35	40	15	12
รายได้อื่น	1	23	-	-
ดอกเบี้ยรับ	104	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	179	-	52
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	159	-	142	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่น	53	111	29	26
ต้นทุนค่าการจัดการ	111	144	5	9
ค่าใช้จ่ายอื่น	147	66	25	25
ดอกเบี้ยจ่าย	4	17	-	-
<b>ผู้บริหารสำคัญ</b>				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน	126	122	66	68
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	19	15	9	7
<b>รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ</b>	<b>145</b>	<b>137</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
บริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท	2	2	2	2
บริษัทย่อย	-	-	156	147
บริษัทร่วม	136	159	2	5
การร่วมค้า	18	38	12	12
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	22	14	3	1
<b>รวม</b>	<b>178</b>	<b>213</b>	<b>175</b>	<b>167</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1)	(1)	(1)	(1)
<b>สุทธิ</b>	<b>177</b>	<b>212</b>	<b>174</b>	<b>166</b>
<b>ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน</b>	<b>2568</b>	<b>2567</b>	<b>2568</b>	<b>2567</b>
	(ล้านบาท)			
ลูกหนี้การค้า	-	1	-	1
<b>ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน</b>	<b>2568</b>	<b>2567</b>	<b>2568</b>	<b>2567</b>
	(ล้านบาท)			
<b>ลูกหนี้อื่นตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ที่ยังไม่เรียกชำระ</b>				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	39	32	16	13
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	66
บริษัทร่วม	5	4	-	-
การร่วมค้า	27	16	4	2
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	40	41	2	3
<b>รวม</b>	<b>72</b>	<b>61</b>	<b>6</b>	<b>71</b>



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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
<b>ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน</b>				
บริษัทร่วม				
ส่วนที่หมุนเวียน	28	33	-	-
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	535	563	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	2,352	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>2,915</b>	<b>596</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>เงินให้กู้ยืม</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	11,605	9,497
- การร่วมค้า	5	5	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
- บริษัทย่อย	-	-	11,615	10,105
- บริษัทร่วม	82	82	-	-
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	1	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	-	-	78	66
- บริษัทร่วม	17	12	-	-
	<b>105</b>	<b>99</b>	<b>23,298</b>	<b>19,668</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6)	(17)	-	-
<b>สุทธิ</b>	<b>99</b>	<b>82</b>	<b>23,298</b>	<b>19,668</b>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	11,683	9,563
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	99	82	11,615	10,105
<b>รวม</b>	<b>99</b>	<b>82</b>	<b>23,298</b>	<b>19,668</b>

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

(กลับริายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับ	(11)	4	-	-
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
บริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัท	1	1	1	2
การร่วมค้า	11	11	6	6
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	22	25	7	7
รวม	34	37	14	15
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	2	2
บริษัทร่วม	1	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	5	23	-	-
รวม	6	23	2	2
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	-	1
การร่วมค้า	3	3	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	65	117	17	23
รวม	68	120	17	24

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
<b>เงินกู้ยืม</b>				
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	38	38
เงินกู้ยืมระยะยาว				
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	273	273	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	356	341	-	-
<b>รวม</b>	<b>629</b>	<b>614</b>	<b>38</b>	<b>38</b>
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	38	38
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย	629	614	-	-
<b>รวม</b>	<b>629</b>	<b>614</b>	<b>38</b>	<b>38</b>
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>				
ส่วนที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- การร่วมค้า	-	26	-	18
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	15	30	5	11
ส่วนที่จะถึงกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี				
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	364	193	4	9
<b>รวม</b>	<b>379</b>	<b>249</b>	<b>9</b>	<b>38</b>
<b>รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า</b>				
บริษัทร่วม				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	52	52	8	8
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี	861	911	143	151
<b>รวม</b>	<b>913</b>	<b>963</b>	<b>151</b>	<b>159</b>

สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายได้สิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 15)

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
<b>หนี้สินหมุนเวียนอื่น</b>				
บริษัทร่วม	37	28	6	3
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น</b>				
การร่วมค้า	10	10	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	36	22	-	-
<b>รวม</b>	<b>46</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ภาระผูกพันอื่น</b>				
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้นหรือมีมูลค่าต่ำ	27	35	7	9

## สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

## สัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกัน

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.99 ถึงร้อยละ 3.10 ต่อปี (2567: ร้อยละ 2.88 ถึงร้อยละ 3.05 ต่อปี)

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวประเภทไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.03 ถึงร้อยละ 3.14 ต่อปี (2567: ร้อยละ 2.92 ถึงร้อยละ 3.09 ต่อปี)

## เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เงินกู้ยืมมีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมระยะยาวถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาว เนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นปี

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากการค้าประกัน หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่มีต่อสถาบันการเงินที่เบิกใช้แล้วจำนวนเงิน 5,237.88 ล้านบาท และ 2,937.47 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 3,403.06 ล้านบาท และ 1,986.70 ล้านบาท ตามลำดับ) และที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 3,028.06 ล้านบาท และ 1,528.06 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 3,331.53 ล้านบาท และ 1,831.53 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยทั่วไป การค้าประกันนี้มีผลผูกพันต่อบริษัทนานเท่าที่ภาระหนี้สินยังไม่ได้ชำระ

#### สัญญาเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาบริการสมาชิกเพื่อใช้พื้นที่สำนักงาน และบริการที่เกี่ยวข้องกับกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565 ถึงเดือนธันวาคม 2568

บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้ต่ออายุสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับการร่วมค้าแห่งหนึ่งสัญญามีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา

#### สัญญาบริหารจัดการ

- (ก) บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่ง บริษัทร่วม การร่วมค้า รวมถึงบริษัทย่อยของการร่วมค้าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งสำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
- (ข) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหาร โครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าของบริษัทย่อย และอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้า สำหรับระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2546 และสิ้นสุดในเดือนเมษายน 2557 ภายหลังสิ้นสุดสัญญา บริษัทย่อยได้ต่ออายุสัญญาทุกๆ 3 เดือน
- (ค) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งมีกำหนด 10 ปี เริ่มตั้งแต่กุมภาพันธ์ 2559 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารงานโรงแรมของบริษัทย่อยและอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม ตามที่ระบุไว้ในสัญญา



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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

- (ง) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาบริหารโครงการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กรกฎาคม 2566 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อย รวมถึงอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้า โดยบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมตามที่ระบุไว้ในสัญญา บริษัทย่อยได้ต่ออายุสัญญาออกไปอีก 5 เดือน โดยสัญญาดังกล่าวสิ้นสุดเมื่อวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และไม่ได้มีการต่อสัญญาเพิ่มเติมภายหลังจากวันดังกล่าว
- (จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สินกับกลุ่มบริษัท และการร่วมค้า เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัท โดยมีระยะเวลาให้บริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

### สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์

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

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

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

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทนอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เค้นเวเนเจอร์ “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 พื้นที่พาณิชยกรรม (ไม่รวมรายได้จากลานจัดกิจกรรม) และพื้นที่ห้องเก็บของโดยชำระเป็นรายไตรมาส

#### สัญญาที่ทำกับ FTREIT

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

เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 1,466.90 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 672.82 ล้านบาท

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

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568***การประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ*

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

*การรับประกัน*

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

*สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 43.63 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 16.99 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567 บริษัทขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 487.52 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 89.82 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 บริษัทขายที่ดินให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 157.50 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 52.42 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	3	3	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	626	833	-	132
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	342	333	51	57
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	93	61	-	-
รวม	<u>1,064</u>	<u>1,230</u>	<u>51</u>	<u>189</u>

## 6 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	122	142	173	167
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	55	71	1	-
3 - 6 เดือน	1	-	1	-
	<u>178</u>	<u>213</u>	<u>175</u>	<u>167</u>
กิจการอื่นๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	88	84	2	4
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	21	20	7	3
3 - 6 เดือน	1	45	-	-
มากกว่า 12 เดือน	21	21	10	10
	<u>131</u>	<u>170</u>	<u>19</u>	<u>17</u>
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	<u>411</u>	<u>398</u>	<u>27</u>	<u>28</u>
รวม	<u>720</u>	<u>781</u>	<u>221</u>	<u>212</u>

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(21)	(36)	(12)	(12)
สุทธิ	699	745	209	200

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเช่าและบริการของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาดังแต่ 30 วันถึง 60 วัน

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	36	20	12	10
เพิ่มขึ้น	1	16	-	2
กลับรายการ	(16)	-	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	21	36	12	12

ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 27

## 7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	17,142	18,258	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	6,638	6,527	-	-
ค่าก่อสร้าง	4,052	3,979	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,653	1,565	-	-
รวม	29,485	30,329	-	-
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จแล้ว	4,376	4,694	-	-
รวมอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,861	35,023	-	-
หัก ค่าเพื่อการลดมูลค่า	(414)	(49)	-	-
สุทธิ	33,447	34,974	-	-



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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ในระหว่างปี	420	491	-	-
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	1.950 - 4.925	3.150 - 4.950	-	-
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่บันทึกได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์				
- ต้นทุนขาย	6,555	6,781	-	-
- การปรับลดมูลค่าเป็นมูลค่าสุทธิ ที่คาดว่าจะได้รับ	365	14	-	-
<b>สุทธิ</b>	<b>6,920</b>	<b>6,795</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น อาคารพาณิชย์ และห้องชุดซึ่งเป็นโครงการบ้านที่ดำเนินการและเริ่มขายแล้วรวม 72 โครงการ และส่วนหนึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

## การพิจารณาค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ ทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยพิจารณาจากประสบการณ์ที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทในการประมาณการราคาที่จะขายได้และต้นทุนการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและขึ้นอยู่กับหลายตัวแปรรวมถึงเงื่อนไขสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมาและประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลต่อการพิจารณาต่อมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอนาคต

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

บริษัทย่อยของบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่มีในภายหน้าไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 13)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ที่ดินพัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทจำนวน 2,542.21 ล้านบาท (2567: 2,305.34 ล้านบาท) คาดว่าจะมีแผนพัฒนาในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

## 8 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
<b>บริษัทร่วม</b>				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	11,178	10,900	6,893	6,726
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วม	411	368	-	-
เพิ่มเงินลงทุน	456	714	-	167
รายได้เงินปันผล	(844)	(804)	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>11,201</u>	<u>11,178</u>	<u>6,893</u>	<u>6,893</u>
<b>การร่วมค้า</b>				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	2,093	2,233	-	262
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	26	(6)	-	-
จำหน่ายเงินลงทุน	-	(134)	-	(262)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>2,119</u>	<u>2,093</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568****บริษัทร่วม**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 48.8 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 456.41 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 26.83 เป็นร้อยละ 28.31

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

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

**การร่วมค้า**

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

บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบกำไรสุทธิรวมสำหรับ
	มูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย	การด้อยค่า	หลักทรัพย์ยังคงเป็นสินทรัพย์
ส่วน	ราคาทุน	ราคาทุน-สุทธิ	
ความเป็นเจ้าของ	2568	2567	2568
(ร้อยละ)	2567	(ส่วนบาท)	2567
ลักษณะธุรกิจ			
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	28.31	26.83	1,982
	5,230	5,158	1,982
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	50.00	4,911
ธุรกิจโรงแรม	20.00	20.00	65
ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	25.75	25.75	1,002
	11,201	11,178	6,893
			6,893
			1,354
			1,385

บริษัทร่วม

บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ  
อุตสาหกรรม เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ \*  
บริษัท อารยะ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
(เดิมชื่อ บริษัท ทีอาร์เอ แอนด์  
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด)  
บริษัท นอร์ท สแควร์ โฮเทล จำกัด \*\*  
บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ  
บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ  
บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ

การร่วมค้า

บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ  
เพอร์เซอส์ 6 จำกัด \*\*\*  
บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ  
เพอร์เซอส์ 11 จำกัด \*\*\*  
บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ  
จำกัด \*\*\*

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			มูลค่าสุทธิรวมสำหรับ หลักทรัพย์ยังคงเป็นประโยชน์	
			มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย	ราคาทุน	การค้ำค่า	ราคาทุน-สุทธิ			
			2568	2567	2568	2567	2568		2567
(ร้อยละ)									
การร่วมค้า (ต่อ)									
บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ***	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	307	327	-	-	-	-
บริษัท ซีบีโอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริการระบบปฏิบัติการ								
****	อัตโนมัติ	51.00	51.00	-	-	-	-	-	-
บริษัท เกษมทรัพย์รักดี จำกัด **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์								
	เพื่อให้เช่าและเพื่อขาย	49.00	49.00	1,068	1,024	-	-	-	-
บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด **	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	65.00	65.00	181	181	-	-	-	-
				2,119	2,093	-	-	-	-
				13,320	13,271	6,893	-	6,893	6,893
รวม									
การร่วมค้าทางอ้อม									
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท เกษมทรัพย์รักดี จำกัด									
บริษัท รักดี รีเทล จำกัด	ธุรกิจร้านค้าปลีก	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-
บริษัท รักดี โฮเทลพาลาดีส์ จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-

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

\*\* ถือหุ้นผ่านทาง บริษัท แคนดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

\*\*\* ถือหุ้นผ่านทาง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดิสทรีล (ประเทศไทย) จำกัด

\*\*\*\* ถือหุ้นผ่านทางบริษัท โอโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดดำเนินการธุรกิจในประเทศไทย





บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	บริษัทรวม				การรวมค่า	
	FTREIT	บริษัท อาระยะ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	GVREIT	กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์จำกัด	จำกัด	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
			(ล้านบาท)			
สินทรัพย์หมุนเวียน	798	548	10,380	730	1,367	1,357
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	52,791	50,649	3,371	11,801	10,004	10,534
หนี้สินหมุนเวียน	(2,747)	(4,811)	(1,311)	(997)	(152)	(152)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(14,026)	(10,553)	(2,591)	(1,771)	(2,948)	(2,984)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	36,816	35,833	9,849	9,763	8,271	8,755
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	10,424	9,614	4,925	4,882	2,130	2,254
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและอื่นๆ	(5,194)	(4,456)	(8)	(6)	(1,129)	(1,176)
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม / การร่วมค้า	5,230	5,158	4,917	4,876	1,001	1,078
					1,068	1,024

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

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

**บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ**

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วม ที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้า ที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	52	65	1,051	1,069
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทใน				
- ขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	(12)	(10)	(18)	(15)
- ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(12)	(10)	(18)	(15)

**9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	42,822	42,822
เพิ่มทุน	265	-
ขาดทุนจากการด้อยค่า	(91)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>42,996</u>	<u>42,822</u>

รายการเพิ่มทุนของบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	<u>265</u>	<u>-</u>

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 บริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินคัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเพิ่มเติมร้อยละ 30.01 จากบริษัทแห่งหนึ่ง เป็นจำนวน 265.00 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 69.99 เป็นร้อยละ 100 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงสุทธิเป็นจำนวน 22.30 ล้านบาท ส่วนขาดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 242.70 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2567 บริษัท Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญของบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”) ร้อยละ 25 และหุ้นสามัญของ PT Surya Internusa Timur (“SIT”) ร้อยละ 33.31 จากบริษัทย่อยทางตรงแห่งหนึ่ง ส่งผลให้บริษัท Frasers Property Thailand (Indonesia) Pte. มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท SLP และ SIT ในอัตราร้อยละ 100 และร้อยละ 99.94 ตามลำดับ โดยได้ดำเนินการเสร็จสิ้นตามข้อตกลงที่ระบุไว้ครบถ้วนแล้วในวันเดียวกัน

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

การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้บริหารของบริษัทได้มีการทดสอบการด้อยค่าของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนพิจารณาจากจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายโดยประมาณในการขายและมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นโดยประมาณการตามแผนการดำเนินธุรกิจ และอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากวิธีต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

การประมาณการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตจำเป็นต้องใช้ข้อสมมติฐานและดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและแผนการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่าสมเหตุสมผลในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลหรือมีข้อมูลใหม่ที่ชัดเจนขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน และอัตราคิดลดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตคิดลด

จากการทดสอบการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว หากการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผลขาดทุนและการกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนดังกล่าวจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทที่ ดำเนินงานธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
					ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี	
			(ร้อยละ)		2568	2567	2568	2567	
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>									
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล พัฒนา									
เซอร์วิสเทส จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	13	13	-	13	13	25
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พัฒนา									
อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	11,500	11,515	-	11,515	11,515	713
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล แมนเนจเม้นท์	บริหารจัดการ								
(ประเทศไทย) จำกัด	กองทรัสต์	ไทย	100.00	69.99	10	10	272	7	43
บริษัท บางกอกโลจิสติกส์ จำกัด	พัฒนา								
พาร์ค จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	75.00	75.00	300	300	225	225	-
Fraser Property Thailand (Hong Kong) Limited	บริหารการลงทุน	ฮ่องกง	100.00	100.00	575	575	575	575	-
Fraser Property Thailand (International) Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	10,434	10,434	10,434	10,434	-
บริษัท จีเอ็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด	พัฒนา								
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	400	400	400	400	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินงานธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การถือค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2568	2567	2568	2567				2568
(ร้อยละ)										
(ล้านบาท)										
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)	พัฒนา									
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.48	99.48	11,038	19,651	-	19,651	277	
	ศูนย์กลางในการบริหารจัดการ									
	ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)									
	จำกัด	ไทย	99.99	99.99	2	2	-	2	-	
รวม					43,087	42,822	(91)	42,996	678	
บริษัทย่อยทางอ้อม	ถือหุ้นผ่านทางบริษัท									
	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้									
	อิมคัสทีเรียล (ประเทศไทย)									
	จำกัด									
	บริการระบบ	ไทย	100.00	100.00	25	-	-	-	-	-
บริษัทย่อยทางอ้อม	ปฏิบัติการ									
	อิต โนมิกส์	ไทย	100.00	100.00	38	-	-	-	-	-
	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	ไทย	100.00	100.00	38	-	-	-	-	-
	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้									
	พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด									

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
				ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การค้ำค่า (ล้านบาท)	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
				2568	2567	2568	2567	2568
				(ร้อยละ)				
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)</b>								
บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด พัฒนา								
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	397	-	-	-	-
<b>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท</b>								
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้								
ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย)								
จำกัด								
บริษัท แคนดินทอง พร็อพเพอร์ตี้								
พัฒนา								
	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	0.05	11,038	-	-	-	-
<b>ถือหุ้นผ่าน Frasers Property</b>								
Thailand (International) Pte. Ltd.								
Frasers Property Thailand								
(Vietnam) Pte. Ltd.								
	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	27	-	-	-	-
	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	23	-	-	-	-
	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	21	-	-	-	-
	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	1	-	-	-	-
	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	1	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
ถ้ารับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
		ประเภทที่	สัดส่วน					
ลักษณะธุรกิจ	ดำเนินงานธุรกิจ	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-
		สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-
		สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-
New Motion Industrial Company Limited		เวียดนาม	100.00	100.00	1,131	1,131	-	-
NM1 Pte. Ltd.	บริหารการลงทุน	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-
Fraser Property Thailand (Indonesia) Pte.		อินโดนีเซีย	100.00	100.00	1,318	1,318	-	-
PT SLP Surya TICON Internusa		อินโดนีเซีย	100.00	100.00	1,657	1,657	-	-
PT Surya Internusa Timur		อินโดนีเซีย	100.00	100.00	398	398	-	-
ถือหุ้นผ่าน PT SLP Surya								
TICON Internusa		อินโดนีเซีย	100.00	100.00	1,406	1,406	-	-
PT SLP Internusa Karawang		อินโดนีเซีย	100.00	100.00	1,406	1,406	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน		การซื้อค่า		ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
		ความเป็นเจ้าของ	(ร้อยละ)		2568	2567	2568	2567		
(ล้านบาท)										
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)										
ถือหุ้นผ่านทาง GOLD										
บริษัท นารายณ์ ทวีเลิศเงิน จำกัด	อาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	475	-	-	-	-	-
บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	550	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แอนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	2,000	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ท สแธร์ รีลตี้ จำกัด	อาคารสำนักงาน	ไทย	100.00	100.00	639	-	-	-	-	-
บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	100	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แอนด์ ไปโล จำกัด	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	4	-	-	-	-	-
บริษัท เกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริการจ้างเหมา	ไทย	100.00	100.00	41	-	-	-	-	-
บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด	แรงงาน	ไทย	100.00	100.00	1,480	-	-	-	-	-
บริษัท สแธร์ พร็อพเพอร์ตี้ มานเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	745	-	-	-	-	-



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาหุ้น	การซื้อค่า (ล้านบาท)	ราคาหุ้น-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี		
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)										
บริษัท การทรัพย์สิน จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	60.00	60.00	245	245	-	-	-	-
บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	1,780	1,780	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	1,000	1,000	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการ	ไทย	100.00	100.00	10	10	-	-	-	-
บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	กองทรัสต์พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	500	500	-	-	-	-
บริษัท โกลด์เวนเจอร์ วัน จำกัด	อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า	ไทย	100.00	100.00	1	1	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท มกรายน										
พววิไลเคียน จำกัด ในอัตรา										
ร้อยละ 50										
บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	พัฒนา	ไทย	50.00	50.00	1	1	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
						การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี	
			2568	2567	2568	2567	2568	2567	
			(ร้อยละ)			(ล้านบาท)			
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)</b>									
<b>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท</b>									
<b>โกสเค็มแลนด์ (มัลเทียร์) จำกัด</b>									
บริษัท แกรนด์ เมย์เพิร์ล จำกัด	บริหารการลงทุน	ไทย	100.00	100.00	12	12	-	-	-
<b>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท</b>									
<b>โกสเค็มแลนด์ไปโต จำกัด</b>									
บริษัท เอ็มเอสจีแอล	บริการจ้างเหมา								
พร็อพเพอร์ตี้จำกัด	แรงงาน	ไทย	100.00	100.00	11	11	-	-	-
<b>ถือหุ้นผ่านทางบริษัท ทรูทพ</b>									
<b>บ้าน และที่ดิน จำกัด (มหาชน)</b>									
บริษัท ไรต์วอล์ค แลนด์ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	41	41	-	-	-
บริษัท ไพรม์ พัลส์ แอสเซท จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-
บริษัท เพิร์ล แอสเคอร์ จำกัด	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	20	20	-	-	-



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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

		งบการเงินรวม			
			อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ อุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ การพาณิชย์	รวม
	หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	(ล้านบาท)		
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566		1,077	37,078	7,640	45,795
เพิ่มขึ้น		2,956	177	38	3,171
โอน		(2,124)	2,102	22	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	4	-	-	4
จำหน่าย		(6)	(988)	-	(994)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ					
		(62)	(541)	-	(603)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ					
1 ตุลาคม 2567		1,845	37,828	7,700	47,373
เพิ่มขึ้น		2,146	473	2	2,621
โอน		(3,561)	3,561	-	-
โอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	1	-	-	1
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11	(5)	-	-	(5)
จำหน่าย		(23)	(4,555)	(1)	(4,579)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ					
		(28)	(559)	-	(587)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568					
		375	36,748	7,701	44,824

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินรวม			
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ อุตสาหกรรม	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการ ลงทุนเพื่อ การพาณิชย์	รวม
		(ล้านบาท)		
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า				
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	193	4,015	1,558	5,766
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	863	226	1,089
จำหน่าย	(6)	(174)	-	(180)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	(45)	-	(45)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ				
1 ตุลาคม 2567	187	4,659	1,784	6,630
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	911	206	1,117
ขาดทุนจากการด้อยค่า	-	163	-	163
โอน	(10)	10	-	-
จำหน่าย	(23)	(506)	-	(529)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงอัตรา แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	(62)	-	(62)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	154	5,175	1,990	7,319
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	1,658	30,379	3,931	35,968
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,790	1,985	4,775
	1,658	33,169	5,916	40,743
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	221	29,151	3,787	33,159
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,422	1,924	4,346
	221	31,573	5,711	37,505



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
<b>ราคาทุน</b>			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	104	5,349	5,453
เพิ่มขึ้น	14	-	14
โอน	(18)	18	-
จำหน่าย	(6)	(900)	(906)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 1 ตุลาคม 2567	<b>94</b>	<b>4,467</b>	<b>4,561</b>
เพิ่มขึ้น	-	6	6
จำหน่าย	(24)	(1,069)	(1,093)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	<b>70</b>	<b>3,404</b>	<b>3,474</b>
<b>ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า</b>			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	98	881	979
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	91	91
จำหน่าย	(6)	(146)	(152)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และ 1 ตุลาคม 2567	<b>92</b>	<b>826</b>	<b>918</b>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	81	81
จำหน่าย	(24)	(164)	(188)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	<b>68</b>	<b>743</b>	<b>811</b>

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
<b>มูลค่าสุทธิทางบัญชี</b>			
<b>ณ วันที่ 30 กันยายน 2567</b>			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	2	3,548	3,550
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	93	93
	<b>2</b>	<b>3,641</b>	<b>3,643</b>

<b>ณ วันที่ 30 กันยายน 2568</b>			
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	2	2,579	2,581
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	82	82
	<b>2</b>	<b>2,661</b>	<b>2,663</b>

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน</b>				
			(ล้านบาท)	

## ต้นทุนพนักงานที่เกี่ยวข้องที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง

ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24	27	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	31	19	-	-

## จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	3,301	3,131	367	403
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	202	188	16	15
ค่าเสื่อมราคามันทึบเป็นส่วนหนึ่งใน:				
- ต้นทุนในการให้เช่าและบริการอื่น	960	891	75	80
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	72	98	6	11

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง สิ้นทรัพย์ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่งบริษัทย่อยจ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขในที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่แตกต่างกันในแต่ละสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 15)

## สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีการค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมและเพื่อการพาณิชย์ ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 13

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2568		2567	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	27,472		30,226	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,422		2,790	
	<u>29,894</u>	<u>38,689</u>	<u>33,016</u>	<u>43,062</u>
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่อการพาณิชย์	1,988		2,147	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,887		1,945	
	<u>3,875</u>	<u>6,904</u>	<u>4,092</u>	<u>7,218</u>
รวม	<u>33,769</u>	<u>45,593</u>	<u>37,108</u>	<u>50,280</u>

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	2,349		3,314	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	82		93	
รวม	<u>2,431</u>	<u>4,404</u>	<u>3,407</u>	<u>5,985</u>

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

## ประเภทของสินทรัพย์

## เทคนิคการประเมินมูลค่า

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

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีที่ดินที่ติดภาระจำยอม ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 671.78 ล้านบาท และ 21.11 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 671.78 ล้านบาท และ 21.11 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	หมายเหตุ	ที่ดิน และ สิทธิการใช้ที่ดิน	สนมกอล์ฟ	อาคาร และ สิ่งก่อสร้างอื่น	งบการเงินรวม				รวม
					เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง อุปกรณ์ เครื่องมือและ เครื่องใช้ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
<b>ราคาทุน</b>									
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566		2,419	204	2,795	712	102	593	59	6,884
เพิ่มขึ้น		-	-	7	18	13	5	69	112
โอน		-	-	47	20	-	-	(67)	-
โอนไปก่อสร้างหิรัญพัทธ์									
พัฒนาเพื่อขาย		(1,111)	-	-	-	-	-	-	(1,111)
โอนไปก่อสร้างหิรัญพัทธ์									
เพื่อการลงทุน	10	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
จำหน่าย		-	-	(9)	(110)	(13)	(8)	(5)	(145)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ต่างประเทศ		(4)	-	(1)	(1)	-	-	(5)	(11)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567		1,304	204	2,839	639	102	590	47	5,725



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินรวม	ที่ดิน และ สิทธิการใช้ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และ สิ่งก่อสร้างอื่น	งบการเงินรวม				งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
				เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง อุปกรณ์ เครื่องมือและ เครื่องใช้ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567	1,304	204	2,839	639	102	590	47	5,725	
เพิ่มขึ้น	5	-	4	24	5	-	67	105	
โอน	-	-	7	9	-	-	(16)	-	
โอนจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	10	-	-	-	-	-	5	5	
โอนไปอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	10	-	-	-	-	-	(1)	(1)	
จำหน่าย	-	-	(636)	(4)	(5)	(3)	-	(648)	
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ต่างประเทศ	(3)	-	(4)	(1)	-	-	-	(8)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	1,306	204	2,210	667	102	587	102	5,178	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	ที่ดิน และ สิทธิการใช้ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และ สิ่งก่อสร้างอื่น	งบการเงินรวม				รวม
				เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง อุปกรณ์ เครื่องมือและ เครื่องใช้ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
<b>ค่าเสื่อมราคาและ</b>								
<b>ขาดทุนจากการตัดค่า</b>								
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	138	204	1,754	586	62	399	-	3,143
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	10	-	117	55	15	26	-	223
ขาดทุนจากการตัดค่า	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
จำหน่าย	-	-	(9)	(107)	(13)	(8)	-	(137)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ต่างประเทศ	-	-	(1)	-	-	-	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567								
และ 1 ตุลาคม 2567	148	204	1,859	534	64	417	-	3,226
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	11	-	97	45	13	19	-	185
ขาดทุนจากการตัดค่า	-	-	(2)	-	-	-	-	(2)
จำหน่าย	-	-	(636)	(3)	(4)	(1)	-	(644)
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลง อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ต่างประเทศ	-	-	(2)	(1)	-	-	-	(3)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	159	204	1,316	575	73	435	-	2,762

บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน และ สิทธิการใช้ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และ สิ่งก่อสร้างอื่น	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง อุปกรณ์ เครื่องมือและ เครื่องใช้ (ล้านบาท)	ยานพาหนะ	ระบบ โทรคมนาคม	งานระหว่าง ก่อสร้าง  รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567							
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ							
กลุ่มบริษัท	930	-	937	105	2	173	2,194
สินทรัพย์สิทธิการใช้	226	-	43	-	36	-	305
	1,156	-	980	105	38	173	2,499
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568							
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของ							
กลุ่มบริษัท	926	-	889	92	2	152	2,163
สินทรัพย์สิทธิการใช้	221	-	5	-	27	-	253
	1,147	-	894	92	29	152	2,416

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ราคาทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สิ่งก่อสร้างอื่น	เครื่องตกแต่งติดตั้ง อุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	104	111	24	-	239
เพิ่มขึ้น	-	-	2	11	13
โอน	-	4	-	(4)	-
จำหน่าย	-	(19)	-	-	(19)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	104	96	26	7	233
และ 1 ตุลาคม 2567	-	1	-	3	4
เพิ่มขึ้น	-	4	-	(4)	-
โอน	104	101	26	6	237
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568					

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

คำอธิบายราคา	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สิ่งก่อสร้างอื่น	เครื่องตกแต่งติดตั้ง อุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	64	79	10	-	153
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	20	18	4	-	42
จำนวน	-	(16)	-	-	(16)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	84	81	14	-	179
และ 1 ตุลาคม 2567	19	13	4	-	36
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	103	94	18	-	215
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568					



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สิ่งก่อสร้างอื่น	เครื่องตกแต่งติดตั้ง อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้	ยานพาหนะ (ล้านบาท)	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	15	-	7	22
	20	-	12	-	32
	20	15	12	7	54
มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	7	-	6	13
	1	-	8	-	9
	1	7	8	6	22

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทและบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 1,294.74 ล้านบาท และ 105.55 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 1,180.52 ล้านบาท และ 51.91 ล้านบาท ตามลำดับ)

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทได้รวมอาคาร โรงแรมแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่าของบริษัทย่อย โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีการค้ำประกันในที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และอาคารตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 13

## 12 สัญญาเช่า

### สัญญาเช่าที่ดิน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างอาคาร โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า เพื่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าและ/หรือโรงแรม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
<b>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม</b>			
โครงการแหลมฉบัง	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	30 ปี	ระหว่างวันที่ 13 ธันวาคม 2538 ถึง 1 มกราคม 2562
โครงการบางพลี 2	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์ค แลนด์ จำกัด	24 ปี 4 เดือน ถึง 26 ปี 4 เดือน	10 กรกฎาคม 2556
โครงการบางนา กม.39	บริษัท พรชัยอิลลิปเม้นท์ จำกัด	30 ปี	1 พฤษภาคม 2557
โครงการริเวอร์ 2	บุคคลธรรมดา	30 ปี	22 พฤษภาคม 2562
โครงการบางพลี 7	บุคคลธรรมดา บจ. แอล วี เอ็ม เอช กรุ๊ป บจ. แอล วี แมนูแฟกเจอริง	30 ปี	13 ธันวาคม 2562

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
โครงการ BDIP Industrial Park	Nam Kim Industrial Investment and Construction Joint Stock Company	35 ปี	19 กุมภาพันธ์ 2564
โครงการบางพลี 4	บริษัท เอสพีพี พัฒนา (2020) จำกัด และบุคลลธรรมดา	30 ปี	13 ธันวาคม 2565
โครงการโปรเจกต์ 9	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	30 ปี	19 ตุลาคม 2566
โครงการสมุทรสาคร 2	บริษัท ป่าชายรังสีสมุทรสาคร จำกัด	30 ปี	31 กรกฎาคม 2568

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน  
เพื่อการพาณิชย์

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	34 ปี	1 มีนาคม 2556
โครงการสาทร สแควร์ และ โครงการดับบลิว ไฮเต็ล แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	33 ปี 9 เดือน	1 กุมภาพันธ์ 2550
โครงการสีลมเอง	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	33 ปี	1 ธันวาคม 2560

ในปี 2568 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 296.95 ล้านบาท และไม่มีการเพิ่มขึ้นระหว่างปี ตามลำดับ (2567 : 225.61 ล้านบาท และ 1.77 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินหลายแห่งเป็นระยะเวลา 24 - 35 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา อีกทั้งเช่าสำนักงาน และรถยนต์หลายคัน เป็นระยะเวลา 2 - 5 ปี กำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

## สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2568	2567	2568	2567
			(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้ค่าเช่าช่วง	993	818	121	121
ดอกเบี้ยรับของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	149	49	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	161	154	7	9
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	40	39	9	7
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน อาคารและเพื่อการลงทุน	140	129	11	12
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุง	57	60	23	25
รายได้ค่าเช่าที่ผันแปรตามยอดขาย	12	11	-	-

กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าที่แสดงในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 397.72 ล้านบาทและ 38.76 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 339.40 ล้านบาท และ 36.34 ล้านบาท ตามลำดับ)

## ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคาร โรงงาน คลังสินค้า และอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

ค่าเช่าขั้นต่ำที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ภายในหนึ่งปี	2,419	2,478	203	272
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	4,499	4,570	365	485
หลังจากห้าปี	1,315	2,578	35	607
<b>รวม</b>	<b>8,233</b>	<b>9,626</b>	<b>603</b>	<b>1,364</b>

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 13 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

		งบการเงินรวม				
		2568		2567		
หมายเหตุ	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
(ล้านบาท)						
ส่วนที่หมุนเวียน						
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
เงินกู้ยืมระยะสั้น						
- สถาบันการเงิน	-	3,250	3,250	-	3,225	3,225
เงินกู้ยืมระยะยาว						
- สถาบันการเงิน						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	1,249	-	1,249	1,981	200	2,181
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	14	-	9,107	-	6,299	6,299
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง						
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	195	195	-	374	374
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยหมุนเวียน	1,249	12,552	13,801	1,981	10,098	12,079
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน						
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
เงินกู้ยืมระยะยาว						
- สถาบันการเงิน	7,317	-	7,317	8,744	-	8,744
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	4	273	273	-	273	273
หุ้นกู้	14	24,837	24,837	-	26,912	26,912
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	3,509	3,509	-	3,242	3,242
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน	7,317	28,619	35,936	8,744	30,427	39,171



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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		2568		2567		
	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี		ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี	
หมายเหตุ	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม
(ล้านบาท)						
ส่วนที่หมุนเวียน						
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
เงินกู้ยืมระยะสั้น						

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

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

- (ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อและวงเงินเบิกเกินบัญชีซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้ เป็นจำนวนเงินรวม 14,228.66 ล้านบาท และ 7,289.60 ล้านบาท ตามลำดับ (2567: 12,101.83 ล้านบาท และ 7,339.60 ล้านบาท ตามลำดับ)
- (ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินในประเทศ จำนวนทั้งสิ้น 2,750 ล้านบาท (2567: 2,200 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.68 - 2.25 ต่อปี (2567: ร้อยละ 2.70 - 2.90 ต่อปี)
- (ค) บริษัทย่อยในต่างประเทศแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมี อัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำบวกอัตราคงที่ต่อปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยมีกำหนดชำระคืนงวดแรก เมื่อครบกำหนดเวลา 3 ปี 6 เดือนนับแต่วันที่เบิกรับเงินกู้งวดแรก โดยมีรายละเอียดการผ่อนชำระคืนตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไข ทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ออกหนังสือยืนยันที่จะปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อตกลง (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทตกลงดำรงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของ บริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ต่อมาในเดือนกันยายน 2567 เปลี่ยนเป็นอัตราร้อยละ 100 และจะดำเนินการ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระหนี้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญา ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้า ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าว ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (ง) บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีอัตราดอกเบี้ยกู้ยืมขั้นต่ำบวก/ลบอัตราคงที่ต่อปี

เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อไถ่ถอนโฉนดที่ดินในอัตราที่ระบุในสัญญา เงินต้นส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระคืนตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาโดยจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึง กำหนดชำระภายใน 1 ปี จากการประมาณการยอดโอนตามงบประมาณประจำปี ซึ่งยอดโอนที่เกิดขึ้นจริง อาจจะแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อตกลงและข้อจำกัดที่บริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วน หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนของเงินกู้ต่อมูลค่าของอาคารตามรายงานการประเมินราคา การควบหรือรวมกิจการกับบริษัทอื่น การลงทุนในหลักทรัพย์ การลดทุนหรือจ่ายเงินปันผล จำนวนสิทธิการ เข้าที่ดิน จำนวนอาคาร โอนสิทธิในสัญญาประกันภัยและสัญญาก่อสร้าง จำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยแห่ง หนึ่ง และการค้าประกันบุคคลอื่น และการให้การสนับสนุนทางการเงิน เป็นต้น

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

- (จ) บริษัทย่อยหลายแห่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีอยู่ส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้ บริษัทย่อยแห่งหนึ่งค้ำประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทย่อยอีกแห่งหนึ่ง
- (ฉ) ในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาสินเชื่อวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง ในวงเงินจำนวน 425.00 ล้านบาท (สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกาเทียบเท่า และได้เบิกเงินกู้ดังกล่าวเป็นจำนวน 11.42 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) เงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่เบิกใช้ ด้วยอัตราที่ระบุในสัญญา มีอัตราดอกเบี้ย LIBOR 3 เดือนบวกอัตรากำหนดต่อปี โดยบริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2566 หลังจากมีการยุติการใช้อัตราดอกเบี้ย LIBOR อัตราที่ระบุในสัญญาเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ย SOFR 3 เดือนบวกอัตรากำหนดต่อปี
- (ช) ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทได้ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 3,260.50 ล้านบาท ให้กับบริษัทย่อยสองแห่ง
- (ซ) ในเดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาสินเชื่อวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเวียดนามในวงเงิน 570 ล้านดอลลาร์หรือเทียบเท่า 751.80 ล้านบาท โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 12 ปีจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่กำหนดในสัญญา โดยที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการคงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อย เป็นต้น
- (ฌ) ในเดือนมกราคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาสินเชื่อวงเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเวียดนามในวงเงิน 600 ล้านดอลลาร์หรือเทียบเท่า 791.40 ล้านบาท โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 10 ปีจากวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่กำหนดในสัญญา โดยที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการคงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อย เป็นต้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

การเปลี่ยนแปลงของหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินรวม					
	เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะยาวและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	หุ้นกู้ (ล้านบาท)	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567	3,225	614	10,925	33,211	3,616	51,591
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส						
เงินสดจากการจัดหาเงิน	(562)	-	(1,708)	508	(357)	(2,119)
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของอัตรา						
แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	-	(66)	-	(13)	(79)
การเปลี่ยนแปลงอื่น	587	15	(585)	225	458	700
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	3,250	629	8,566	33,944	3,704	50,093



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	เงินกู้ยืมระยะสั้นและ ดอกเบี้ยค้างจ่ายจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	เงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงิน	หุ้นกู้ (ส่วนบาท)	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	รวม
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2566	3,130	54	600	30,895	171	34,850
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส						
เงินสดจากการจัดหาเงิน	(930)	(16)	(400)	1,230	(29)	(145)
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	(414)	2	(412)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	2,200	38	200	31,711	144	34,293
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567	2,200	38	200	31,711	144	34,293
การเปลี่ยนแปลงจากกระแส						
เงินสดจากการจัดหาเงิน	550	-	(200)	2,008	(30)	2,328
การเปลี่ยนแปลงอื่น	-	-	-	225	(8)	217
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	2,750	38	-	33,944	106	36,838

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

14 พันธุ์

รายละเอียดที่สำคัญของพันธุ์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2568	2567	2568	2567
				(ล้านบาท)			
ออกโดยบริษัท							
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2571	3.58	1,000	1,000	1,000	1,000
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2572	3.80	200	200	200	200
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2568	2.36	-	1,800	-	1,800
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2570	2.85	500	500	500	500
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2573	3.20	1,200	1,200	1,200	1,200
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2570	3.20	500	500	500	500
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2573	3.50	500	500	500	500
2/2564	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2568	2.08	-	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
1/2565	11 มีนาคม 2565	11 ธันวาคม 2568	2.32	2,000	2,000	2,000	2,000

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2568	2567 (ล้านบาท)	2568	2567
ออกโดยบริษัท (ต่อ)							
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
4/2565	4 พฤศจิกายน 2565	4 พฤศจิกายน 2568	3.23	971	971	971	971
4/2565	4 พฤศจิกายน 2565	4 พฤศจิกายน 2570	4.04	689	689	689	689
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 กุมภาพันธ์ 2569	2.85	3,000	3,000	3,000	3,000
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 กุมภาพันธ์ 2573	3.69	500	500	500	500
1/2566	2 กุมภาพันธ์ 2566	2 กุมภาพันธ์ 2571	3.23	500	500	500	500
2/2566	7 กรกฎาคม 2566	7 กรกฎาคม 2570	3.50	1,400	1,400	1,400	1,400
3/2566	28 กันยายน 2566	2 ตุลาคม 2569	3.76	1,900	1,900	1,900	1,900
3/2566	28 กันยายน 2566	28 กันยายน 2573	4.19	300	300	300	300
1/2567	9 กุมภาพันธ์ 2567	7 สิงหาคม 2569	-	2,400	2,400	2,400	2,400
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	14 พฤษภาคม 2570	-	1,000	1,000	1,000	1,000
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	15 พฤษภาคม 2574	4.00	500	500	500	500
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	15 พฤษภาคม 2572	3.75	500	500	500	500

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2568	2567	(ล้านบาท)	2568	2567
ออกโดยบริษัท (ต่อ)								
2/2567	15 พฤษภาคม 2567	15 พฤศจิกายน 2570	3.39	1,500	1,500	1,500	1,500	
3/2567	30 กันยายน 2567	1 ตุลาคม 2570	-	2,500	2,500	2,500	2,500	
1/2568	6 กุมภาพันธ์ 2568	2 กุมภาพันธ์ 2571	-	2,000	-	2,000	-	
2/2568	16 พฤษภาคม 2568	16 พฤษภาคม 2571	-	1,000	-	1,000	-	
2/2568	16 พฤษภาคม 2568	16 พฤศจิกายน 2571	2.65	1,150	-	1,150	-	
3/2568	16 กันยายน 2568	4 ตุลาคม 2571	-	1,700	-	1,700	-	
3/2568	16 กันยายน 2568	16 กันยายน 2573	2.50	700	-	700	-	
3/2568	16 กันยายน 2568	16 กันยายน 2575	2.66	600	-	600	-	
ออกโดยบริษัทย่อย				34,510	32,160	34,510	32,160	
1/2563	24 กุมภาพันธ์ 2563	24 กุมภาพันธ์ 2568	2.28	-	1,500	-	-	
รวม				-	1,500	-	-	
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี				34,510	33,660	34,510	32,160	
หุ้นกู้ - สุทธิ				(566)	(449)	(566)	(449)	
				33,944	33,211	33,944	31,711	

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ - สุทธิ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9,107	6,299	9,107	4,799
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี	24,837	26,912	24,837	26,912
<b>รวม</b>	<b>33,944</b>	<b>33,211</b>	<b>33,944</b>	<b>31,711</b>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ์ ไม่มีหลักประกัน ทั้งมีและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท มีทั้งหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายดอกเบี้ยและหุ้นกู้ที่ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด และดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดตลอดอายุของหุ้นกู้

ในระหว่างปี บริษัทได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ์ ไม่มีหลักประกัน ทั้งมีและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 917.91802 บาท 930.00999 บาท และ 942.54309 บาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายชำระดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้ โดยหุ้นกู้ประเภทที่ไม่มีการจ่ายชำระดอกเบี้ยทั้งสามชุดมีอัตราคิดลดร้อยละ 2.89 ต่อปี ร้อยละ 2.43 ต่อปี และร้อยละ 1.95 ต่อปี และราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ประเภทที่มีการจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด และดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดตลอดอายุของหุ้นกู้

## 15 รายได้สิทธิการเช่าอรรถการตัดบัญชี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน	53	54	8	8
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	874	925	143	151
<b>รวม</b>	<b>927</b>	<b>979</b>	<b>151</b>	<b>159</b>

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

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

รายการเคลื่อนไหวของรายได้สิทธิการเช่ารอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	979	1,030	159	167
รับรู้รายได้ในระหว่างปี	(52)	(51)	(8)	(8)
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>927</u>	<u>979</u>	<u>151</u>	<u>159</u>

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

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

**16 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	<u>402</u>	<u>319</u>	<u>100</u>	<u>81</u>



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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

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

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม โครงการผลประโยชน์	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	319	341	81	82
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	53	52	13	10
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	8	7	2	2
	<b>61</b>	<b>59</b>	<b>15</b>	<b>12</b>
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ				
ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(1)	(17)	-	(6)
- ข้อสมมติทางการเงิน	44	3	9	(1)
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(28)	-	(3)
	<b>43</b>	<b>(42)</b>	<b>9</b>	<b>(10)</b>
ผลประโยชน์จ่าย	(22)	(31)	(5)	(3)
โอนผลประโยชน์				
พนักงานบริษัทในเครือ	1	(8)	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	<b>402</b>	<b>319</b>	<b>100</b>	<b>81</b>

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
		(ร้อยละ)		
อัตราคิดลด	1.35 - 6.8	2.35 - 6.8	1.35	2.56
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	5.0 - 7.0	5.0 - 7.0	6.0	6.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 26.0	0.0 - 26.0	0.0 - 21.0	0.0 - 21.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	0.0 - 21.0	0.0 - 21.0	0.0 - 21.0	0.0 - 21.0
อายุเกษียณตามปกติ (ปี)	55 - 60	55 - 60	60	60

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัท และบริษัทเป็น 6.86 - 23.17 ปี และ 23.7 ปี ตามลำดับ (2567: 15.19 - 27.42 ปี และ 23.7 ปี ตามลำดับ)

## การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม		ข้อสมมติเพิ่มเติมร้อยละ 1	
	2568	2567	2568	2567
		(ล้านบาท)		
อัตราคิดลด	(32)	(28)	36	32
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	39	31	(34)	(27)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(33)	(29)	16	14
การเปลี่ยนแปลงอายุงาน	2	2	(2)	(2)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ผลกระทบต่อการผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด	(6)	(6)	7	6
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	8	7	(7)	(6)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(7)	(6)	4	3

#### 17 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีคดียุติความฟ้องร้องที่สำคัญซึ่งเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ในอดีตและคดีความอื่นๆ ซึ่งบริษัทได้มีการประเมินผลกระทบ และคาดว่าไม่มีผลกระทบเป็นสาระสำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีความเป็นจำนวน 91.86 ล้านบาท (2567: 90.66 ล้านบาท)

#### 18 ทุนเรือนหุ้น

##### ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

#### 19 สำรอง

##### สำรองตามกฎหมาย

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

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

##### สำรองการแปลงค่างบการเงิน

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

##### สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดประกอบด้วย

- ผลสะสมของส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ซึ่งรอการรับรู้ในภายหลังในกำไรหรือขาดทุน หรือรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรก หรือมูลค่าตามบัญชีอื่นของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินที่ไม่ใช่หนี้สินทางการเงิน
- สำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงสะท้อนถึงกำไรหรือขาดทุนของส่วนที่ไม่รวมในเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงที่กำหนดไว้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับองค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาฟอว์เวิร์ด โดยรับรู้เมื่อเริ่มแรกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและบันทึกบัญชีเช่นเดียวกับกำไรหรือขาดทุนในสำรองการป้องกันความเสี่ยง

##### สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือจัดประเภทรายการใหม่ มูลค่าดังกล่าวจะถูกปรับลดด้วยค่าเพื่อผลขาดทุน

##### ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นการแสดงถึงส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของกิจการหรือธุรกิจที่ได้มาจากการควบคุมเดียวกันกับต้นทุนที่จ่าย ณ วันที่ได้มาและถูกบันทึกเป็นสำรองในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยหรือธุรกิจดังกล่าวจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 20 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีธุรกิจและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากการใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

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

ธุรกิจอื่นได้รวมหน่วยธุรกิจที่หยุดดำเนินธุรกิจแล้วและอื่นๆ ไม่มีส่วนงานใดที่เข้าเกณฑ์เชิงปริมาณเพื่อกำหนดส่วนงานที่รายงานในปี 2568 หรือ 2567

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ การกำหนดราคาระหว่างกันนั้นเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

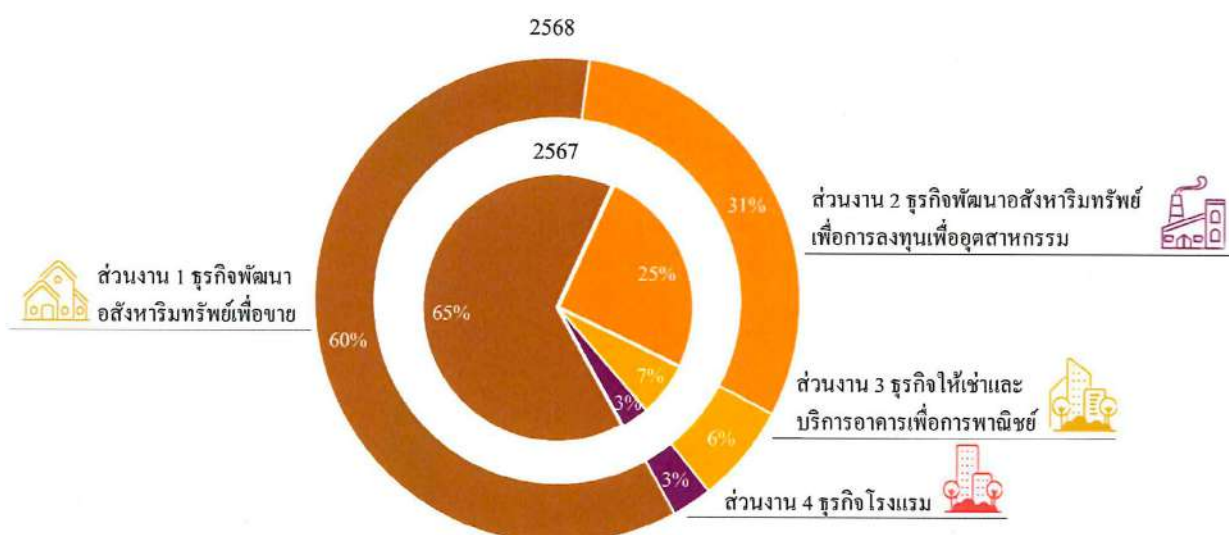
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

#### ภาพรวมรายได้ตามส่วนงานที่รายงาน

รายได้ของส่วนงานดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน







บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	ส่วนงานที่ 1	ส่วนงานที่ 2	ส่วนงานที่ 3	ส่วนงานที่ 4	อื่นๆ	ตัดรายการระหว่างกัน	รวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2568 2567	2568 2567	2568 2567	2568 2567	2568 2567	2568 2567	2568 2567
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน (ต่อ)							
รายการที่ไม่เป็นต้นทุนอื่นที่มีสาระสำคัญ							
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	34	874	227	59	47	-	1,241
ผลขาดทุนจากการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์							1,233
พัฒนาเพื่อขาย	365	-	-	-	-	-	365
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการซื้อค่าเงินทริพย์อื่น	-	163	(2)	-	-	-	161
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการซื้อขายค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2	28	(12)	4	-	1	18
							22

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

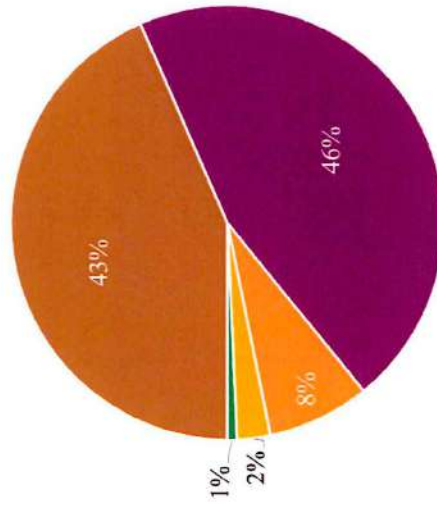
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ภาพรวมสินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน

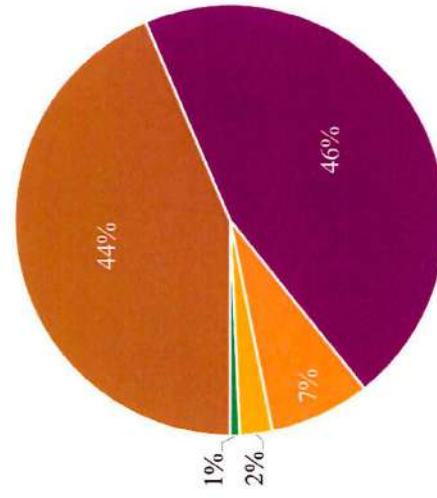
สินทรัพย์ของส่วนงานดำเนินงาน

30 กันยายน 2568



- ส่วนงาน 1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- ส่วนงาน 3 ธุรกิจให้เช่าและให้บริการอาคารเพื่อการพาณิชย์
- อื่นๆ

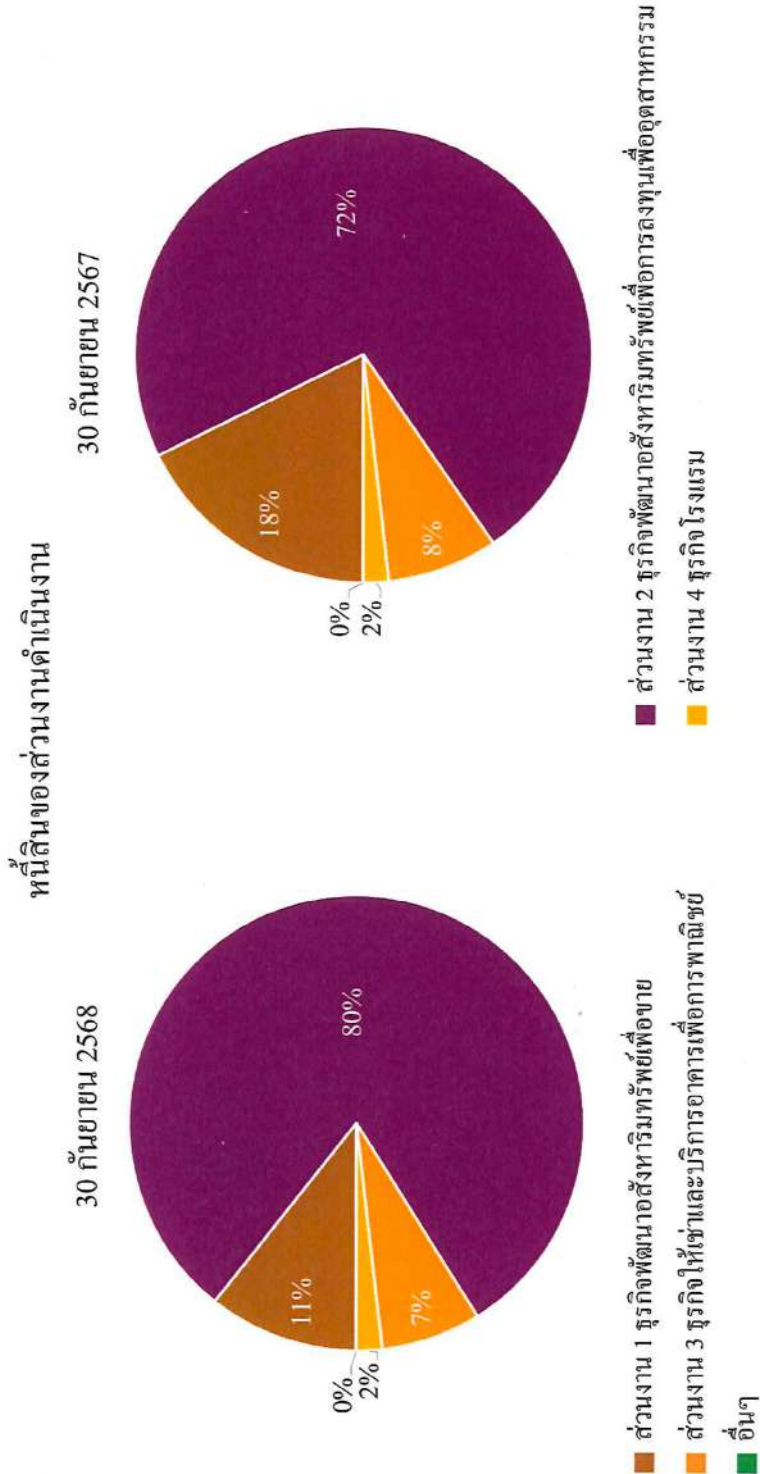
30 กันยายน 2567



- ส่วนงาน 2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม
- ส่วนงาน 4 ธุรกิจโรงแรม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
ถ้ารับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ภาพรวมหนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

	งบการเงินรวม					
	ส่วนงานที่ 1	ส่วนงานที่ 2	ส่วนงานที่ 3	ส่วนงานที่ 4	อื่นๆ	รวม
ณ วันที่ 30 กันยายน	2568 2567	2568 2567	2568 2567	2568 2567	2568 2567	2568 2567
(ล้านบาท)						
สินทรัพย์ส่วนงาน						
สินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน	34,657	35,999	36,525	37,794	5,996	6,236
เงินลงทุนในบริษัทร่วม					1,972	2,015
เงินลงทุนในการร่วมค้า					586	589
สินทรัพย์อื่น						822
รวมสินทรัพย์						93,878
หนี้สินส่วนงาน						
หนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน	6,074	10,505	45,853	43,171	4,062	4,654
หนี้สินอื่น					1,043	1,071
รวมหนี้สิน						57,658
						96,591
						687
						706
						60,118





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

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

**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	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2567 / 2566	19	13	-	-
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	(9,323)	(10,081)	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าสินค้า	9,354	10,087	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	<b>50</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

หนี้สินที่เกิดจากสัญญารวมเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติในการไม่เปิดเผยรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และ 2567 หากคาดการณ์เมื่อเริ่มแรกว่าสัญญามีอายุหนึ่งปีหรือน้อยกว่า

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 21 รายได้จากการลงทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
<b>เงินปันผลรับ</b>				
บริษัทย่อย	4, 9	-	-	678
บริษัทร่วม	4, 8	-	-	1,059
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133</u>
			<u>811</u>	<u>1,185</u>
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>				
บริษัทย่อย	4	-	-	693
บริษัทร่วม	4	30	29	628
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	104	-	3
กิจการอื่น		22	24	-
สถาบันการเงิน		20	18	3
		<u>176</u>	<u>71</u>	<u>699</u>
			<u>630</u>	
<b>รวม</b>		<u>176</u>	<u>71</u>	<u>1,510</u>
			<u>1,815</u>	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 22 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
เงินเดือน ค่าแรงและโบนัส	1,011	1,027	284	307
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	16	59	15	12
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้	53	50	17	16
อื่นๆ	164	190	28	27
รวม	23	1,289	344	362

### โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15 (2567: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15) ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 (2567: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10) ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จัดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

## 23 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	22	1,289	344	362
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		1,241	123	139
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์และ				
ภาษีธุรกิจเฉพาะ		331	-	-
ค่าใช้จ่ายโฆษณา		459	43	44
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		156	8	10
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า	12	39	8	7
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		18	-	2

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 24 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	458	441	130	113
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกสูงไป	(16)	(10)	(3)	(2)
	<u>442</u>	<u>431</u>	<u>127</u>	<u>111</u>
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(199)	(57)	(30)	(11)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	<u>243</u>	<u>374</u>	<u>97</u>	<u>100</u>

## งบการเงินรวม

ภาษีเงินได้	2568			2567		
	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
สำรองการป้องกันความเสี่ยง						
กระแสเงินสด	(1)	-	(1)	(2)	-	(2)
ผลต่างจากการแปลงค่าหน่วยงาน						
ในต่างประเทศ	(500)	-	(500)	(588)	-	(588)
เงินลงทุนในตราสารทุน ที่วัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร						
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(166)	-	(166)	(16)	-	(16)
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ						
การตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	(43)	9	(34)	42	(8)	34

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินรวม	2568			2567		
	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
ภาษีเงินได้						
(ล้านบาท)						
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)						
ส่วนแบ่งขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของ						
บริษัทร่วม และการร่วมค้า						
ตามวิธีส่วนได้เสีย	(1)	-	(1)	-	-	-
รวม	(711)	9	(702)	(564)	(8)	(572)
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ภาษีเงินได้	2568			2567		
	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
(ล้านบาท)						
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณ						
การตามหลักคณิตศาสตร์						
ประกันภัย	(9)	2	(7)	10	(2)	8
รวม	(9)	2	(7)	10	(2)	8

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

การกระทหายอดเพื่อหา อัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2568		2567		2568		2567	
	อัตราภาษี		อัตราภาษี		อัตราภาษี		อัตราภาษี	
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้		1,697		1,841		1,210		1,611
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20.00	339	20.00	368	20.00	242	20.00	322
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี								
- เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		-		-		(136)		(210)
- กำไรสุทธิที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน		(7)		(3)		-		(3)
- กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า		-		(25)		-		-
- อื่นๆ		-		(1)		-		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		57		66		3		-
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย		(87)		(72)		-		-
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกสูงไป		(16)		(9)		(3)		(3)
อื่นๆ		(43)		50		(9)		(6)
รวม	14.32	243	20.32	374	8.02	97	6.21	100

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน		สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)				(ล้านบาท)			
รวม	2,368	2,289	(2,262)	(2,391)	95	85	(138)	(159)
การหักกลบรายการของภาษีสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	(1,647)	(1,686)	1,647	1,686	(95)	(85)	95	85
	721	603	(615)	(705)	-	-	(43)	(74)



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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 30 กันยายน
	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
2567 / 2568				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	205	(167)	-	38
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,274	(5)	-	1,269
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	359	134	-	493
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	76	27	-	103
เงินมัดจำลูกค้า	36	(2)	-	34
ต้นทุนขายสินทรัพย์	102	23	-	125
ขาดทุนสะสมยกมา	69	40	-	109
ประมาณการหนี้สิน	84	15	9	108
ค่าธรรมเนียมค้ำจ่าย	60	(1)	-	59
อื่นๆ	24	6	-	30
รวม	2,289	70	9	2,368
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(1,127)	46	-	(1,081)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(598)	(25)	-	(623)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(254)	(2)	-	(256)
สิทธิการเช่า	(7)	-	-	(7)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(249)	238	-	(11)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(117)	(15)	-	(132)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(5)	(119)	-	(124)
อื่นๆ	(34)	6	-	(28)
รวม	(2,391)	129	-	(2,262)
สุทธิ	(102)	199	9	106

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	งบการเงินรวม		ณ วันที่ 30 กันยายน
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
2566 / 2567				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	207	(2)	-	205
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,266	8	-	1,274
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	347	12	-	359
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	76	-	-	76
เงินมัดจำลูกค้า	35	1	-	36
ต้นทุนขายสินทรัพย์	100	2	-	102
ขาดทุนสะสมยกมา	52	17	-	69
ประมาณการหนี้สิน	95	(3)	(8)	84
ค่าธรรมเนียมค้างจ่าย	62	(2)	-	60
อื่นๆ	22	2	-	24
รวม	2,262	35	(8)	2,289
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(1,194)	67	-	(1,127)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(564)	(34)	-	(598)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(251)	(3)	-	(254)
สิทธิการเช่า	(8)	1	-	(7)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(247)	(2)	-	(249)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(105)	(12)	-	(117)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(6)	1	-	(5)
อื่นๆ	(38)	4	-	(34)
รวม	(2,413)	22	-	(2,391)
สุทธิ	(151)	57	(8)	(102)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 ตุลาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่ 30 กันยายน
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
		ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
2567 / 2568				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	(5)	-	14
หนี้สินตามสัญญาเช่า	30	(7)	-	23
อื่นๆ	36	20	2	58
รวม	85	8	2	95
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(116)	2	-	(114)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้ ประโยชน์ของสินทรัพย์	(10)	9	-	(1)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(25)	7	-	(18)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3)	-	-	(3)
อื่นๆ	(5)	4	(1)	(2)
รวม	(159)	22	(1)	(138)
สุทธิ	(74)	30	1	(43)
2566 / 2567				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19	-	-	19
หนี้สินตามสัญญาเช่า	35	(5)	-	30
อื่นๆ	33	5	(2)	36
รวม	87	-	(2)	85

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

งบการเงินเฉพาะกิจการ	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 ตุลาคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	30 กันยายน
		(ล้านบาท)		
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(118)	2	-	(116)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(17)	7	-	(10)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(32)	7		(25)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3)	-	-	(3)
อื่นๆ	-	(5)	-	(5)
รวม	(170)	11	-	(159)
สุทธิ	(83)	11	(2)	(74)

## สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
	(ล้านบาท)	
ลูกหนี้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	2
ยอดขาดทุนยกไป	169	268
รวม	169	270

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นสุดภายในปี 2568 - 2573 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นสุดอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 25 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท / ล้านหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	1,461	1,438	1,113	1,512
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	2,319	2,319	2,319	2,319
กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)	0.63	0.62	0.48	0.65

## 26 เงินปันผล

	วันที่อนุมัติ	กำหนดจ่าย	อัตราต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
<b>2568</b>				
เงินปันผลประจำปี 2567	13 มกราคม 2568	11 กุมภาพันธ์ 2568	0.31	718.98
<b>2567</b>				
เงินปันผลประจำปี 2566	15 มกราคม 2567	13 กุมภาพันธ์ 2567	0.40	927.71

## 27 เครื่องมือทางการเงิน

### (ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

		งบการเงินรวม			
มูลค่า		มูลค่ายุติธรรม			
ตามบัญชี		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน					
เบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนอื่น	2	-	-	2	2
สินทรัพย์อนุพันธ์	4	-	4	-	4
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	629	-	-	365	365
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	34,510	-	34,661	-	34,661
เงินมัดจำจากลูกค้า	725	-	-	670	670
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน					
เบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนอื่น	168	-	-	168	168
สินทรัพย์อนุพันธ์	4	-	4	-	4
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	614	-	-	342	342
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	33,660	-	33,405	-	33,405
เงินมัดจำจากลูกค้า	801	-	-	739	739



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
มูลค่าตามบัญชี		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568					
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	34,510	-	34,661	-	34,661
เงินมัดจำจากลูกค้า	86	-	-	82	82

**ณ วันที่ 30 กันยายน 2567**

**หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย**

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

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

#### การวัดมูลค่ายุติธรรม

**เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ**

**เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม**

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

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ความสัมพันธ์ระหว่าง	
		ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ	ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มี นัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะ เพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
เงินลงทุนอื่น - ตราสาร ทุนที่ไม่อยู่ในความ ต้องการของตลาด	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	<ul style="list-style-type: none"><li>อัตราดอกเบี้ยโดยของ กระแสเงินสดหลังจากช่วง ระยะเวลาประมาณการ</li><li>อัตราคิดลด</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>อัตราดอกเบี้ยโดยของกระแส เงินสดหลังจากช่วงระยะเวลา ประมาณการสูงขึ้น (ต่ำลง) หรือ</li><li>อัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น)</li></ul>

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทที่มีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### (ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัทหากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

##### (ข.1.1) ลูกหนี้การค้า

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัท จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า วงเงินยอขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 30 - 60 วัน และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

##### (ข.1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

##### (ข.1.3) การค้าประกัน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายให้การค้าประกันทางการเงินแก่นักลงทุนของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทออกหนังสือการค้าประกันวงเงินสินเชื่อกับธนาคารสำหรับบริษัทย่อยหลายแห่ง และการร่วมค้า (ดูหมายเหตุ ข้อ 4)

#### (ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยแสดงจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี		
			แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	3,250	3,312	-	-	3,312
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	8,566	1,515	7,033	832	9,380
เงินกู้ยืมระยะยาว					
และดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	629	-	118	831	949
หุ้นกู้	33,944	9,982	25,167	1,116	36,265
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,704	257	1,164	6,482	7,903
รวม	50,093	15,066	33,482	9,261	57,809

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี		
			แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	2,750	2,803	-	-	2,803
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	38	38	-	-	38
หุ้นกู้	33,944	9,982	25,167	1,116	36,265
หนี้สินตามสัญญาเช่า	106	14	36	162	212
รวม	36,838	12,837	25,203	1,278	39,318

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี		
			แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อุปพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,225	3,315	-	-	3,315
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10,925	2,577	8,337	1,171	12,085
เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	614	-	115	861	976
หุ้นกู้	33,211	7,133	25,363	3,020	35,516
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,616	309	809	6,782	7,900
รวม	51,591	13,334	34,624	11,834	59,792

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			แต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อุปพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	2,200	2,260	-	-	2,260
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	38	38	-	-	38
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	200	200	-	-	200
หุ้นกู้	31,711	5,633	25,363	3,020	34,016
หนี้สินตามสัญญาเช่า	144	45	43	169	257
รวม	34,293	8,176	25,406	3,189	36,771

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

กระแสเงินสดออกซึ่งเปิดเผยไว้ในตารางด้านบนเป็นกระแสเงินสดตามสัญญาที่ไม่มีการคิดลดซึ่งเกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงินที่เป็นอนุพันธ์ที่ถือไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง ซึ่งโดยปกติจะไม่มีการปิดสัญญาดังกล่าวก่อนการครบกำหนดของสัญญา การเปิดเผยแสดงให้เห็นจำนวนเงินของกระแสเงินสดสุทธิสำหรับอนุพันธ์ที่ชำระด้วยเงินสดสุทธิและจำนวนเงินของกระแสเงินสดเข้าและออกขั้นต้นของอนุพันธ์ ซึ่งชำระเป็นเงินสดด้วยจำนวนขั้นต้นพร้อมกัน

#### (ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงที่มูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

##### (ข.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนโดยส่วนใหญ่จากการไม่สามารถจับคู่กันได้ระหว่างอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศกับสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 30 กันยายน	2568				2567			
	งบการเงินรวม							
	เงินเหรียญสหรัฐ	เงินสิงคโปร์	เงินดอลลาร์เวียดนาม	รวม	เงินเหรียญสหรัฐ	เงินสิงคโปร์	เงินดอลลาร์เวียดนาม	รวม
	อเมริกา	ดอลลาร์	เวียดนาม	(ล้านบาท)	อเมริกา	ดอลลาร์	เวียดนาม	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	37	4	206	247	26	3	190	219
เจ้าหนี้อื่น	(64)	(6)	-	(70)	(65)	(40)	-	(105)
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(268)	-	-	(268)	(292)	-	-	(292)
ยอดบัญชีในงบฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง	(295)	(2)	206	(91)	(331)	(37)	190	(178)
สัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	266	-	-	266	290	-	-	290
ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ	(29)	(2)	206	175	(41)	(37)	190	112



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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
	เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา
	(ล้านบาท)	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	429	471

## สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือจำนวนเงิน 8.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2567: 9.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินต้นจำนวน 264.24 ล้านบาท (2567: 289.68 ล้านบาท) และดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินบาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับเงินต้นจำนวน 8.25 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2567: 9.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) และดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีข้อตกลงกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเรื่องการรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นด้วยอัตราแลกเปลี่ยนที่ตกลงกัน มีมูลค่าของข้อตกลงเป็นสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกาเป็นจำนวนเงินรวม 11.89 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา (2567: 13.53 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา) โดยคู่สัญญาตกลงจะจ่ายชำระเงินต้นระหว่างกันตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในข้อตกลงดังกล่าว

## การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเชิงค่า (การอ่อนค่า) ที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลของเงินบาทที่มีต่อสกุลเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน ส่งผลกระทบต่อการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศ โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่น โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราคงที่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568	อัตรา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	การเชิงค่า	การอ่อนค่า (ล้านบาท)	การเชิงค่า	การอ่อนค่า
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	7.60	(2)	2	33	(33)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	อัตรา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	การเชิงค่า	การอ่อนค่า (ล้านบาท)	การเชิงค่า	การอ่อนค่า
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	10.21	(4)	4	49	(49)
สิงคโปร์ดอลลาร์	5.47	(2)	2	-	-

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

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### (ข.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 13) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

#### (ข.4) การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

กลุ่มบริษัทมีการนำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติสำหรับสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) ซึ่งเข้าเงื่อนไขการเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดและกำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงที่ 1:1 และกำหนดให้ระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวสอดคล้องกับรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทพิจารณาการมีอยู่ของความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงและรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้สกุลเงิน จำนวนเงินและระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทประเมินว่าอนุพันธ์ที่กำหนดในแต่ละความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงจะมีประสิทธิภาพในการหักกลบลการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้วิธีการจับคู่เงื่อนไขสำคัญ (critical terms match)

ในความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง ความไม่มีประสิทธิภาพส่วนใหญ่อาจเกิดจาก ผลกระทบจากความเปลี่ยนแปลงด้านเครดิตของคู่สัญญาและของกลุ่มบริษัทที่มีต่อมูลค่ายุติธรรมของสัญญาดังกล่าวซึ่งไม่สะท้อนในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่ป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) แสดงเป็นสินทรัพย์อนุพันธ์จำนวน 3.56 ล้านบาท (2567: 3.67 ล้านบาท) และมีสำรองการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่แสดงอยู่ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 0.07 ล้านบาท (2567: 1.40 ล้านบาท) เพื่อป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมระยะยาวมูลค่า 264.24 ล้านบาท (2567: 289.68 ล้านบาท)

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

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

## 28 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้ และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

## 29 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	(ล้านบาท)			
<b>ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน</b>				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้:				
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	62	1,145	-	-
<b>ภาระผูกพันอื่น</b>				
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะสั้นหรือมีมูลค่าต่ำ	12	13	1	1
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	3,173	3,468	39	39
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	139	56	-	-
สัญญาจ้างเพื่องานอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,144	1,104	-	-
<b>รวม</b>	<b>4,468</b>	<b>4,641</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 5 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือน ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแต่ละปีซึ่งจะสิ้นสุดในเดือนต่างๆจนถึงเดือนกันยายน 2572

(ข) สัญญาบริหารโครงการ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์ มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2570 บริษัทคู่สัญญาดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์หลายแห่ง มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568 และ 28 กุมภาพันธ์ 2569 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 3 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2568 สัญญาที่สิ้นสุดไปแล้วกำลังอยู่ในระหว่างการต่อสัญญา

(ค) สัญญาบริการ

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อรับบริการที่ปรึกษาในการบริหารโครงการ เพื่อประกอบการสร้างคลังสินค้าตามมาตรฐานให้เช่า บริษัทย่อยตกลงที่จะจ่ายค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีมูลค่ารวม 40 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

### 30 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2567 ซึ่งรวมอยู่งบการเงินปี 2568 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเปรียบเทียบได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2568 มีดังต่อไปนี้

	2567		
	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัด ประเภทใหม่ (ล้านบาท)	หลังจัด ประเภทใหม่
<b>งบกำไรขาดทุน</b>			
รายได้จากการให้เช่าและบริการอื่น	(3,131)	(29)	(3,160)
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	(430)	(33)	(463)
รายได้อื่น	(132)	8	(124)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการอื่น	1,364	21	1,385
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	228	22	250
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,980	11	1,991
		<u>-</u>	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า

## เอกสารแนบที่แสดงบนเว็บไซต์

### เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง  
ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท

### เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

### เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน  
และหัวหน้างานกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย

### เอกสารแนบ 4

สิทธิประโยชน์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ



ท่านสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทฯ  
เพิ่มเติมได้จากรายละเอียดในเอกสารแนบ  
ที่แสดงไว้บนเว็บไซต์  
[www.frasersproperty.co.th](http://www.frasersproperty.co.th)

\* ในกรณีที่รายงานประจำปี แบบ 56-1 One Report ฉบับนี้อ้างอิงข้อมูล  
ที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ถือว่าข้อมูลที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ดังกล่าว  
เป็นส่วนหนึ่งของแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้ โดยคณะกรรมการบริษัท  
รับผิดชอบต่อความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลนี้อ้างอิงนั้น เช่นเดียวกับการนำ  
ข้อมูลมาแสดงให้ปรากฏในแบบ 56-1 One Report ฉบับนี้





**บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20-23  
ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์: +66 2 483 0000

**[www.frasersproperty.co.th](http://www.frasersproperty.co.th)**