

Driving **synergy,** **thriving** through uncertainties

รายงานประจำปี

แบบ 56-1 One Report

ตุลาคม 2563 - กันยายน 2564



Inspiring experiences,
creating places for good.



สารบัญ

สารจากประธานกรรมการ	12	การกำกับดูแลกิจการ	
สารจากประธานกรรมการบริหาร	14	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	145
สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	15	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	155
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	16	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	168
รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	18	การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	183
รายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน	20	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	197

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	23
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	31
โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	70
การบริหารจัดการความเสี่ยง	90
การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	94
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	124
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	143

งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	199
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	200
งบการเงิน	207

เอกสารแนบ*

- 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชีและการเงิน และเลขานุการบริษัท
- 2 รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง
- 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎหมาย
- 4 สันติวิธีที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
- 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ



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



Leveraging Fraser's Property's multi-national scale

- > บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด เป็นผู้พัฒนา เจ้าของ และ
ผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทแบบครบวงจร
- > กลุ่มบริษัทมีธุรกิจอยู่ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ออสเตรเลีย
ยุโรป และจีน
- > เครือข่ายเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และโรงแรมที่มีคุณภาพ มากกว่า 70 แห่ง
ในทวีปเอเชีย ออสเตรเลีย ยุโรป ภูมิภาคตะวันออกกลาง รวมไปถึงแอฟริกา
- > ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3 กองทรัสต์



24

ประเทศ



70+

เมือง



42.6

พันล้าน
สิงคโปร์ดอลลาร์

สินทรัพย์รวมภายใต้การบริหาร¹

ณ 30 กันยายน 2564

¹ ครอบคลุมสินทรัพย์ทุกประเภทที่ถือหุ้โดยกลุ่มบริษัท
รวมถึงทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ กิจกรรมร่วมค้า และบริษัทร่วมทุน

Inspiring experiences, creating places for good.

“สร้างประสบการณ์ เสริมแรงบันดาลใจ พัฒนาให้อยู่ คู่กับคุณ”

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างแรงบันดาลใจผ่านการส่งมอบประสบการณ์ และพัฒนาสิ่งหาชมได้ยากที่จะคงอยู่อย่างยั่งยืน เพื่อประโยชน์ต่อภาคธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ด้วยความรับผิดชอบและความเชื่อมั่นที่จะสร้างสรรค์สิ่งที่แตกต่างกัน

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

เราเชื่อว่าการเชื่อมโยงธุรกิจเข้ากับชุมชน พร้อมความสนับสนุนร่วมกันอย่างแข็งแกร่ง จะสามารถสร้างคุณค่าเพื่อส่วนรวมในระยะยาวได้อย่างยั่งยืน



Residential Properties

ตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย
ผ่านการใช้ชีวิตในอุดมคติ ในโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ
ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม
ครอบคลุมทุกระดับราคาของกลุ่มเป้าหมาย



19

พันล้านบาท
มูลค่าโครงการเปิดใหม่รวม
14 โครงการในปี 2564



30

พันล้านบาท
มูลค่ายอดขายรวมทั้งสิ้น
63 โครงการ



36

โครงการทาวน์โฮม



27

โครงการบ้านเดี่ยว
และบ้านแฝด



ปาร์ควอเตอร์ หนึ่ง, หนึ่ง, หนึ่ง กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



สาทรสแควร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

สยามมิตราทาวน์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



แกรนด์โอ สาก, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

แกรนด์โอ งามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

โกลเด้น บีโอ งามอินทรา-วงแหวน, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

241,000>

ตารางเมตร

พื้นที่เช่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการพาณิชย์กรรม และรีเทล
ใน 5 อาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงาน



เอฟวายไอ เซ็นเตอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย



โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพ, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

Commercial and Hospitality

อสังหาริมทรัพย์แลนด์มาร์ค และโครงการรูปแบบมิกซ์ยูสใจกลางกรุงเทพฯ
ผสานแนวคิดเชื่อมองค์ประกอบการใช้ชีวิต ด้วยการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ
ส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง เสริมสร้างการเติบโตของอัตราการเช่า
และความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดที่แข็งแกร่ง
พร้อมแรงบันดาลใจในการเดินหน้าสู่ความสำเร็จในอนาคต

Industrial Properties

ส่งมอบโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมด้วยความสามารถแบบครบวงจร
ทั้งการพัฒนาสินทรัพย์ การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และการเสนอขายสินทรัพย์
ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุน



3.0

ล้านตารางเมตร

สินทรัพย์ภายใต้การบริหาร

45

ท่าอากาศยาน
ใน 11 จังหวัด

903

โรงงานและคลังสินค้า
ทั่วประเทศ



100k

ตารางเมตร

โครงการ Built-to-Suit

พร้อมสัญญาเช่าที่

อยู่ระหว่างการพัฒนาในปี 2564

85%

อัตราเช่าโดยรวมของ

สินทรัพย์ภายใต้การบริหาร





ONE Platform For Sustainable Growth FY21/22 Strategy

อสังหาริมทรัพย์ครบวงจร แพลตฟอร์มที่ยั่งยืน



การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน

การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจกับพันธมิตร
เพื่อผลักดันการเติบโต



ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง

การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่าและน่าจดจำให้แก่ลูกค้า



데이터และเทคโนโลยี

การใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและการปฏิบัติงานดิจิทัล
เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในอนาคต



การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
ครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลายทางธุรกิจ
เพื่อผลักดันการเติบโตอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัท

นายชายน้อย เพ็ญโกสุม

ประธานกรรมการ
กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
กรรมการตรวจสอบ



รองศาสตราจารย์นิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย

กรรมการอิสระ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
กรรมการบริหารความเสี่ยง

นายปณต สิริวัฒนภักดี

ประธานกรรมการบริหาร
กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา
กรรมการบริหารความเสี่ยง



นายชาลี ไสภณพนิช

กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร

กรรมการ
กรรมการบริหาร
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายโชติพัฒน์ พิชานนท์

กรรมการ
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายชัยวาลย์ เจียรนนท์

กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
กรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา



นางบุษยา มากเลี้ยง

กรรมการอิสระ



นายอุเทน โลหิตพิทักษ์

กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการบริหาร
กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
กรรมการบริหารความเสี่ยง



นายชาย วินิตบุตร

กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายรณพล ศิริनुชชัย

กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
กรรมการบริหาร
กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
กรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะผู้บริหาร

นายธนพล ศิริรัชชัย

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



นายแสนผิน สุธิ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)



นายโสภณ ราชรักษา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)



นายสมบุญ วัฒนัชवाल

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน



นายศุภรัตน์ ศิวะเพ็ชรานาถ สิงหรา ณ อยุธยา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านเทคโนโลยีและดิจิทัล



Thailand's First Fully Integrated Real Estate Platform

ยกระดับขีดความสามารถในการบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภท
เติบโตอย่างก้าวกระโดด จาก “ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม”
สู่ความเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย
ด้วยความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพหลากหลายประเภททั่วทุกภูมิภาค

สารจาก ประธานกรรมการ



ปี 2564 เป็นปีแรกที่บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ดำเนินงานเต็มปี ภายใต้โครงสร้างใหม่ที่ขยายฐานธุรกิจเพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อกิจการทั้งหมดของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เมื่อปลายปี 2563 โดยครอบคลุมธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ เพิ่มขึ้นจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ธุรกิจดาต้า เซ็นเตอร์และสมาร์ตโซลูชันที่บริษัทฯ ดำเนินการอยู่เดิม ทั้งนี้การมีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลากหลายประเภทที่มีปัจจัยความเสี่ยงที่แตกต่างกัน นอกจากจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่บริษัทแล้ว ยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทใดประเภทหนึ่งที่อาจเกิดจากปัจจัยภายนอก และเป็นการสร้างให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว

ความหลากหลายของธุรกิจดังกล่าว ได้ช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของประเทศอย่างรุนแรง ที่เกิดจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ตลอดทั้งปี 2564 ที่มีต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างมาก โดยในรอบระยะเวลา 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 15,721 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 1,567 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ร้อยละ 23 และร้อยละ 45 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราการลดลงที่สอดคล้องกับภาวะอุตสาหกรรม เมื่อพิจารณาถึงธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการ Lockdown ของรัฐบาล และการให้พนักงานทำงานจากบ้าน (Work From Home) ของภาคธุรกิจเป็นเวลานานเพื่อลดความเสี่ยงจากการติดเชื้อ COVID-19 ส่วนด้านการเงิน บริษัทฯ สามารถรักษาสถานะทางการเงินที่มั่นคง มีสภาพคล่องที่แข็งแกร่งจากการกระจายการลงทุนอย่างสมดุลในสินทรัพย์หลายประเภท ที่สร้างรายได้และกระแสเงินสดได้อย่างสม่ำเสมอ และมีโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสม ซึ่งส่งผลให้สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) ปรับเพิ่มอันดับความน่าเชื่อถือของบริษัทฯ จากระดับ “A-” เป็น “A” ในปี 2564 นี้ด้วย

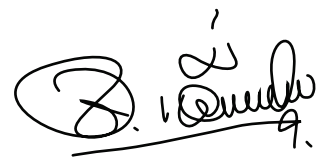
ผลประกอบการที่ลดลงในปี 2564 ส่วนหนึ่งมาจากการปรับใช้มาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (IFRS 16) ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ทำให้ไม่สามารถรับรู้รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้าภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน เมื่อรวมกับการลดราคาเช่าอาคารและค่าบริการให้แก่ผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรการ Lockdown ของรัฐบาล และการชะลอการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อบ้านอยู่อาศัย เนื่องจากขาดความมั่นคงทางรายได้ในช่วงที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับการจ้างงานของภาคธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 แต่ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ กลับได้รับประโยชน์จากการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการขยายฐานการผลิตของอุตสาหกรรมขนาดเล็กมายังประเทศไทยเพื่อสร้างความเข้มแข็งของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) และลดต้นทุนการผลิตสินค้า ทำให้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมของบริษัทฯ สามารถให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรม เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนกว่า 500,000 ตารางเมตร เปรียบเทียบกับ 300,000 ตารางเมตรในปี 2563 โดยพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่ มาจากการพัฒนาคลังสินค้า และระบบโลจิสติกส์ขนาดใหญ่ ซึ่งบริษัทฯ มีความชำนาญเป็นที่ยอมรับของลูกค้าผู้ประกอบการชั้นนำในหลากหลายอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทฯ ยังมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการขายสินทรัพย์โรงงานและคลังสินค้าที่มีผู้เช่าที่มีคุณภาพ และมีสัญญาเช่าที่แน่นอนให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ซึ่งบริษัทถือหน่วยลงทุนร้อยละ 26.62 ส่วนธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์และสมาร์ตโซลูชัน ซึ่งเป็นกิจการร่วมทุนที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารดาต้าเซ็นเตอร์แคมปัสหลังแรก สูง 7 ชั้น เนื้อที่ 30,000 ตารางเมตร และมีกำลังไฟพร้อมใช้ 20 เมกะวัตต์ แล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ระดับไฮเปอร์สเกลเมื่อเดือนสิงหาคม 2564 ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดีจากลูกค้าขนาดใหญ่ที่เป็นองค์กรชั้นนำของประเทศจำนวนมาก ณ เดือนกันยายน 2564 มีลูกค้าใช้บริการกว่าร้อยละ 50 และบริษัทฯ ยังมีแผนจะสร้างอาคารดาต้าเซ็นเตอร์หลังที่สองต่อ ซึ่งจะทำให้ดาต้าเซ็นเตอร์แคมปัสของบริษัทฯ มีกำลังไฟรวมถึง 40 เมกะวัตต์ ด้านการลงทุนในเวียดนามปีนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มเดินหน้าพัฒนาโครงการบนที่ดินกว่า 300 ไร่ ในเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์เมืองบิन्हเหือง ซึ่งคาดว่าจะเฟสแรกของโครงการจะเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงกลางปี 2565

ควบคู่กับการบริหารงานภายใต้วิกฤตการณ์ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ มีความภูมิใจที่ได้มีส่วนช่วยเหลือสังคมในการต่อสู้กับการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยการให้ภาครัฐใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์ของบริษัทฯ สำหรับการฉีดวัคซีนให้ประชาชนทั่วไป และร่วมมือกับหน่วยงานของรัฐ ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ชลบุรี และระยอง จัดตั้งโรงพยาบาลสนามและศูนย์พักคอยชุมชน โดยใช้พื้นที่โรงงานอุตสาหกรรมสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่ในทั้ง 3 จังหวัดดังกล่าว ส่วนในด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้ทุกกลุ่มธุรกิจยึดหลักธรรมาภิบาลในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจรรยาบรรณ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย รวมถึงสังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมให้ความสำคัญในด้านจริยธรรมและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ

บริษัทฯ เชื่อมั่นว่าเมื่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 คลี่คลายลง ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะปรับตัวดีขึ้นได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากนโยบายการบริหารจัดการด้านการตลาดที่ยืดหยุ่น ใส่ใจคำนึงถึงปัญหาและความจำเป็นของลูกค้า (Customer-Centric) โดยเฉพาะในช่วงวิกฤต ทำให้บริษัทฯ ยังคงรักษาอัตราการปล่อยให้เช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มอาคารสำนักงานภายใต้การจัดการอยู่ในระดับสูงถึงร้อยละ 91 ในขณะที่ลูกค้าที่เช่าพื้นที่ร้านค้าอยู่ในอัตราร้อยละ 96 ส่วนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ คัดเลือกทำเลและรูปแบบโครงการให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนไปทั้งในด้านไลฟ์สไตล์ ความเป็นส่วนตัว สุขอนามัยและความสะดวกในการเดินทางที่สามารถเข้าถึงระบบขนส่งสาธารณะได้ง่าย ทำให้ยอดจองและพรีเซลส์ของโครงการใหม่อยู่ในระดับสูงใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา และจากการที่บริษัทฯ ยังมีสถานะทางการเงินที่เข้มแข็ง และมีความตั้งใจที่จะให้ผลตอบแทนการลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติเสนอจ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับผลประกอบการปี 2564 จำนวน 0.34 บาทต่อหุ้น คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวมของบริษัทฯ โดยจะนำเสนอขออนุมัติต่อผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี 2565 นี้

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



(นายชายน้อย เพ็ญโกสุม)
ประธานกรรมการ

สารจาก ประธานกรรมการบริหาร



นับตั้งแต่ปี 2563 ทุกภาคส่วนธุรกิจในประเทศไทยต้องเผชิญกับความท้าทายอย่างต่อเนื่อง อันเกิดจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 รวมถึงการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ภาพรวม GDP ของประเทศลดลง ธุรกิจมีการปรับตัว ตัดลดค่าใช้จ่ายเนื่องจากรายได้หดตัวลง

ในปีที่ผ่านมา บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” ก้าวสู่การเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร (Fully Integrated Real Estate Platform) ผนวกกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ 3 ประเภท คือ ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม เข้าด้วยกันภายใต้กลยุทธ์ One Platform ซึ่งเป็นการปรับตัวที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสม และถูกจังหวะ ส่งผลให้บริษัทฯ มีความยืดหยุ่นทางการเงิน มีความแข็งแกร่งในการสร้างระบบการทำงาน บริหารค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับสถานการณ์ความไม่แน่นอนในปัจจุบัน รวมถึงความผันผวนที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตได้อย่างดีเยี่ยม

บริษัทฯ มีความสำคัญเชิงกลยุทธ์กับทางกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศสิงคโปร์ (บริษัทแม่) ซึ่งให้ความสำคัญและสนับสนุนบริษัทในกลุ่มทั่วโลกให้มีการปรับทิศทาง และสร้างเป้าหมายใหม่ หรือ “Purpose” ของบริษัทโดยเน้นการสร้างประสบการณ์ความยั่งยืนให้เกิดแรงบันดาลใจ “Inspiring Experiences, Creating Places for Good.” เพื่อให้มีทิศทางและกระบวนการทำงานอย่างยั่งยืน มีความยืดหยุ่น และคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

กลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ จึงมุ่งเน้นการหล่อหลอมวัฒนธรรมองค์กรที่เป็นหนึ่งเดียวกัน เพื่อสร้างรากฐานการประกอบธุรกิจที่เข้มแข็ง ครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่มีศักยภาพสูง ด้วยขนาดธุรกิจที่เหมาะสม ผสานความเชี่ยวชาญจากแต่ละตลาดในทุกภูมิภาค ประยุกต์นวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อขยายขีดความสามารถในการบริหารจัดการสินทรัพย์ที่หลากหลาย ภายใต้ยุทธศาสตร์การขับเคลื่อนสู่องค์กรที่มีความพร้อม พิชิตโอกาส และความท้าทายของภาคอสังหาริมทรัพย์แห่งอนาคต เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

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

(นายปณต สริวัฒนภักดี)
ประธานกรรมการบริหาร

สารจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 ที่บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ก้าวสู่การเป็นผู้นำอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกในประเทศไทย (Thailand's Fully Integrated Real Estate Platform) แผนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพ 3 กลุ่ม คือ ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม เข้ามาบริหารภายใต้กลยุทธ์ One Platform

ผ่านไป 1 ปีที่การทำงานในทุกส่วนธุรกิจหลอมรวมเข้าด้วยกันภายใต้กลยุทธ์ One Platform เราได้ก้าวไปอีกขั้นของความสำเร็จ ด้วยการหลอมรวมระบบการปฏิบัติงาน ไม่ว่าจะเป็น ระบบบัญชี ระบบข้อมูลสารสนเทศ ระบบทรัพยากรบุคคล รวมถึงการหล่อหลอมวัฒนธรรมองค์กรให้พนักงานทำงานร่วมกันได้สำเร็จตามเป้าหมาย ซึ่งเป็นรากฐานที่ทำให้การบริหารธุรกิจเติบโตอย่างมั่นคง (Performance)

เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งของ One Platform ในก้าวต่อไป ทำให้บริษัทฯ มีความสามารถในการให้บริการที่ครบครันและแตกต่างจากผู้ให้บริการรายอื่น อันจะส่งผลให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืนในทุกสถานการณ์ บริษัทฯ วางทิศทางเชิงกลยุทธ์สำหรับธุรกิจแต่ละประเภทที่ต้องเจอกับความท้าทายจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย

แม้จะมีข้อจำกัดในการเปิดขายในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่เข้มงวดขึ้น แต่ความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่มีกำลังซื้อระดับกลาง-บน และโครงการในทำเลศักยภาพภายใต้สภาวะการประกอบธุรกิจที่ท้าทาย บริษัทฯ วางแผนมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการใหม่เพื่อตอบโจทย์พฤติกรรมของผู้บริโภคดังกล่าว และให้ความสำคัญในเรื่องของสุขอนามัย (Wellness) พร้อมปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการและรูปแบบบ้านเพื่อเตรียมพร้อมการทำงานที่บ้าน (Work From Home) ในสภาวะปัจจุบัน

2. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงอุตสาหกรรม

ปีนี้ถือว่าเติบโตดีมาก จากการขยายตัวของธุรกิจอีคอมเมิร์ซ และเทรนด์การซื้อของออนไลน์ ทำให้เกิดการเช่าคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน บริษัทฯ เร่งขับเคลื่อนแผนธุรกิจเชิงรุกประกาศกลยุทธ์ Purple Ocean Strategy เสริมสร้างความพร้อมและความแตกต่างเพื่อรองรับความต้องการของตลาดและการแข่งขันที่เพิ่มสูงขึ้น มุ่งเน้นพัฒนาโซลูชันด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ทันสมัยครบวงจร

3. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์กรรม

ได้รับผลกระทบจากมาตรการจำกัดการแพร่ระบาดจากภาครัฐ ส่งผลให้ต้องปิดศูนย์การค้าชั่วคราว และในส่วนของธุรกิจอาคารสำนักงาน ให้เช่า ก็ได้รับผลกระทบจากมาตรการทำงานจากที่บ้าน (Work From Home) และธุรกิจโรงแรมก็ได้รับผลกระทบจากธุรกิจท่องเที่ยว และมาตรการขอความร่วมมือในการงดเดินทางด้วยเช่นกัน บริษัทฯ วางกลยุทธ์การบริหารสินทรัพย์มุ่งเน้นการรักษาความสัมพันธ์กับกลุ่มผู้เช่าและลูกค้า (Retention Strategy) ด้วยบริการที่ยืดหยุ่นและตอบโต้ความต้องการใช้พื้นที่อย่างแท้จริง ภายใต้คอนเซ็ปต์ Core & Flex สำหรับผู้เช่ากลุ่มออฟฟิศ ขณะที่กลุ่มธุรกิจโรงแรมมุ่งเน้นการทำงานร่วมกันในรูปแบบพาร์ทเนอร์เชิงกลยุทธ์ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่แตกต่างแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่เข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าส่วนธุรกิจโรงแรมนั้น บริษัทฯ เตรียมความพร้อมปรับมาตรการสุขอนามัย และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ร่วมกับการเสริมฐานผู้เข้าพักระยะยาวและกลุ่มลูกค้าในประเทศ

อย่างไรก็ตาม ภาพรวมผลประกอบการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ยังอยู่ในระดับที่น่าพอใจ สะท้อนให้เห็นว่า กลยุทธ์ One Platform อสังหาริมทรัพย์ครบวงจรได้เดินมาถูกทาง สามารถกระจายความเสี่ยง เสริมความยืดหยุ่นในการรับมือกับความผันผวนทางเศรษฐกิจเช่นในปัจจุบันได้ รวมถึงสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนซึ่งอาจจะเกิดขึ้นได้ในอนาคต บริษัทฯ ยังคงมุ่งเน้นการรักษาฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง เสริมความพร้อมในการเข้าลงทุนธุรกิจที่มีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการ ควบคู่กับการบริหารจัดการองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานตามเป้าหมาย พร้อมการควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุม

สำหรับปีที่จะมาถึงนับเป็นอีกปีที่บริษัทฯ ยังต้องเผชิญความท้าทายในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความไม่แน่นอนของสถานการณ์โควิด-19 ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และการเมืองในประเทศ ในนามของประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ผมขอให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ผู้ถือหุ้น คู่ค้า และลูกค้าเชื่อมั่นในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ One Platform ของบริษัทฯ บวกกับฐานเงินทุนที่เข้มแข็ง และความพร้อมของทีมงานจะพาบริษัทฯ ก้าวผ่านช่วงเวลาที่แห่งความท้าทายไปได้ เพื่อก้าวสู่การเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่สร้างผลตอบแทนแก่ทุกภาคส่วนอย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป

(นายสุรพล พิสูจน์)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ ประจำปี 2564



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

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย กรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์ทางด้านการบัญชี การเงิน การบริหารธุรกิจและด้านกฎหมาย และมีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน โดยมีรองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และอีก 2 ท่าน ได้แก่ นายชายน้อย เผื่อนโกสุม และนายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์ เป็นกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ โดยเน้นการสอบทานความเพียงพอ การมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน โดยส่งเสริมแนวทางการตรวจสอบเชิงป้องกันเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทในเครือ และในรอบปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง ซึ่งมีรายละเอียดของการเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายนาม	ตำแหน่ง	การเข้าร่วมประชุม/การประชุมทั้งหมด
นายธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	ประธานกรรมการตรวจสอบ	4 ครั้ง / 4 ครั้ง
นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	กรรมการตรวจสอบ	4 ครั้ง / 4 ครั้ง
นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการตรวจสอบ	4 ครั้ง / 4 ครั้ง

ทั้งนี้ การประชุมดังกล่าวมีฝ่ายจัดการ ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี ของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วยทุกครั้งโดยจะมี 1 วาระการประชุม ที่เป็นการประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการของบริษัทฯ เข้าร่วมด้วย เพื่อสอบถามให้มั่นใจว่าผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระในการกำหนดขอบเขต แนวทางและการดำเนินการสอบบัญชีประจำปีโดยปราศจากการชี้นำของฝ่ายบริหาร โดยสามารถสรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2564 ได้ดังนี้

1) การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของรายงานทางการเงินรายไตรมาส และประจำปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือซึ่งได้รับการสอบทาน และตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ร่วมกับผู้บริหาร และผู้ตรวจสอบภายใน รวมถึงสอบทาน ประเด็นเกี่ยวกับนโยบายการบัญชีที่สำคัญ การเปลี่ยนแปลงในรอบปีที่ผ่านมา ผลกระทบในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี และสอบทานรายการที่ไม่ใช่รายการปกติที่มีนัยสำคัญ และมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทในเครือ ได้แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ครบถ้วน และเชื่อถือได้ สมเหตุสมผล โดยจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่รับรองโดยทั่วไปและมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ และปฏิบัติตามหลักกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

2) การสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทในเครือเป็นประจำทุกไตรมาส ตามแนวทางการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส โดยไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญอันอาจกระทบต่อการดำเนินงานตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

3) การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานการปฏิบัติงานตามกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของบริษัทฯ และบริษัทในเครือ ซึ่งรวมถึงกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีความเห็นว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ อย่างครบถ้วน และถูกต้อง

4) การคัดเลือกผู้สอบบัญชีประจำปี 2565

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับรอบบัญชีปี 2565 โดยพิจารณาความเหมาะสมจากคุณสมบัติความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ผลการปฏิบัติงานความเป็นอิสระและความสมเหตุสมผลของคำตอบแทนในการสอบบัญชีของบริษัทฯ และมีมติเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้ความเห็นชอบ และนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ได้แก่ นายเอกสิทธิ์ ชูธรรมสถิตย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4195 หรือ นางสาวยุวณูช เทพทรงวัง ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5371 หรือ นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8420 หรือ นางสาวกนกอร ภูริปัญญาวิช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10512 หรือ นางสาวนาฏศิน วัฒนะไพศาล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 10767 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท สำหรับรอบบัญชี ปี 2565

5) การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องโยงกันซึ่งอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องโยงกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป ไม่มีความขัดแย้งกันทางผลประโยชน์ ไม่มีความเป็นธรรม และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุมสมเหตุสมผล โดยไม่พบรายการใดที่ผิดปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ

6) การสอบทานและกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนงาน การตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในประจำปี 2564 ซึ่งจัดทำตามผลการประเมินความเสี่ยงทั้งองค์กร รวมถึงการพิจารณาความสำคัญของแต่ละระบบงาน เพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายธุรกิจขององค์กร และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงพร้อมกันให้ข้อเสนอแนะในการดำเนินงานแก่ฝ่ายตรวจสอบภายในเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามแผนงานที่วางไว้ และมีความเห็นว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในและการกำกับดูแลการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตามวิธีการและมาตรฐานสากล นอกจากนี้ ในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในและฝ่ายตรวจสอบภายใน ในภาพรวม ประจำปี 2564 รวมทั้งเป็นผู้ให้ความเห็นชอบต่อโครงสร้างองค์กรและอัตรากำลังคนของหน่วยงานตรวจสอบภายในที่ขยายขอบข่ายความรับผิดชอบเพิ่มขึ้นจากการควบรวมกิจการระหว่างบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน และ บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเป็นผู้ให้ความเห็นชอบในการคัดเลือก แต่งตั้ง โยเกยัย เล็กจ้าง และจัดสรรอัตรากำลังของฝ่ายตรวจสอบภายใน

7) การรายงานการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการตรวจสอบพร้อมกับผลการสอบทานงบการเงินเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย ไตรมาสละ 1 ครั้ง และจัดทำรายงาน คณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี 2564 ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด โดยในรอบปีที่ผ่านมาไม่มีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ใดที่เป็นข้อบ่งชี้ว่ามีรายการหรือ การกระทำซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ นอกจากนี้ระหว่างปี 2564 ได้มีการทบทวน กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบให้สอดคล้องกับขอบข่ายงานที่เพิ่มขึ้น และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณานุมัติ

โดยสรุปในภาพรวมปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ อย่างเป็นอิสระ ตามขอบเขตและความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในกฎบัตร คณะกรรมการตรวจสอบ และมีความเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทในเครือ ได้จัดทำรายงานทางการเงินในสาระสำคัญอย่างถูกต้อง เชื่อถือได้ มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ สอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรอง โดยทั่วไป มีระบบการควบคุมภายใน มีกระบวนการควบคุมและติดตาม การปฏิบัติงาน ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกัธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้ง และมีการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม เพียงพอ และมีประสิทธิภาพตาม วิธีการและมาตรฐานสากล และในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องโยงกัน หรือ รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างเคร่งครัด

ในนามของคณะกรรมการตรวจสอบ



(รองศาสตราจารย์ ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงาน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประจำปี 2564



คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงความจำเป็นของการบริหารความเสี่ยง ซึ่งถือเป็นกระบวนการสำคัญที่จะช่วยให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกิจการ ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่น ๆ ทุกกลุ่ม รวมถึงช่วยให้บริษัทฯ เติบโตได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน จึงได้แต่งตั้งให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 5 ท่าน คือ นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ เป็นประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง นายปณต สิริวัฒนภักดี นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ นายธิตินันท์ เชื้อบุญชัย และนายธนพล ศิริธนชัย เป็นกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลและสนับสนุนให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจของบริษัทฯ

ในปีที่ผ่านมา สภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยมีความไม่แน่นอน อันเกิดจากทั้งปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง จึงมุ่งเน้นถึงการบริหารความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกลยุทธ์และแผนธุรกิจ โดยมีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง มีเนื้อหาสาระสำคัญดังนี้

1. พิจารณาทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาทบทวนปรับปรุงนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้เหมาะสมกับสถานะธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล เป็นกรอบแนวทางให้ฝ่ายบริหารนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไป

2. พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาทบทวนปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อช่วยสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการพิจารณาปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม ดูแลให้ผู้บริหารมีระบบ หรือกระบวนการที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง รวมถึงการแสวงหาโอกาสทางธุรกิจที่อาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงดังกล่าว

3. ให้ความเห็นชอบขอบเขตความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้ (Risk Tolerance Limit)

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาให้ความเห็นชอบขอบเขตความเสี่ยงที่บริษัท ยอมรับได้ พร้อมทั้งกำหนดให้การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ในการรับผิดชอบของฝ่ายบริหาร โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม รวมถึงดูแลให้ฝ่ายบริหารมีระบบ หรือกระบวนการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง และติดตามผลการบริหารจัดการความเสี่ยงจากฝ่ายบริหารเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

4. ให้ความเห็นและเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงชุดย่อย ได้รวบรวมข้อมูลความเสี่ยง (Risk Profile) เพื่อทำหน้าที่ประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากขนาดของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งความเสี่ยง ด้านสิ่งแวดล้อม สังคม การเคารพสิทธิมนุษยชน การกำกับดูแลกิจการที่ดี และความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชันและกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้น ๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง

มีการวางแผน กำหนดมาตรการการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่าง ๆ เป็นประจำ และรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะให้คำแนะนำเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุม เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารจัดการความเสี่ยง และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

สำหรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ในอีก 3-5 ปีข้างหน้า ที่มีนัยสำคัญต่อการประกอบธุรกิจและการบรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ให้ข้อเสนอแนะในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ของปี 2564 ซึ่งประกอบไปด้วย ความเสี่ยงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) และความเสี่ยงในการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Personal Data Protection Act - PDPA)

5. กำหนดให้จัดฝึกอบรมพนักงานเรื่องการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดให้บริษัทต้องจัดฝึกอบรมให้ความรู้เรื่องความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยงแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจและตระหนักรู้ถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงที่จะต้องกระทำอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยปีที่ผ่านมาได้เชิญผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกองค์กรที่มีประสบการณ์ และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับ เข้ามาเป็นวิทยากรให้กับบริษัท

ในรอบปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงยังคงมุ่งมั่นในการทำหน้าที่ติดตามการทำงานบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ทุกกลุ่มมั่นใจได้ว่า บริษัทฯ มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ สามารถจัดการกับความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ อย่างได้ผล เพื่อหลีกเลี่ยงการเกิดผลกระทบต่อการดำเนินงาน และต่อผลประโยชน์ในระยะยาว



(นายโชติพัฒน์ พิชานนกี)
ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

รายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประจำปี 2564



บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) “บริษัทฯ” มีความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อหลักจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจที่ให้ความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม บนพื้นฐานของความซื่อสัตย์ การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ และการดำเนินการที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ทุกขั้นตอน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นในระยะยาว ดังนั้นคณะกรรมการบริษัท จึงมอบหมายให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ทำหน้าที่กำกับดูแลและติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าว และสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และทำหน้าที่ทบทวน และเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่อาจเปลี่ยนแปลงไปอย่างน้อยปีละครั้ง

ในปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการจำนวน 4 ท่าน คือ นายชายน้อย เปื่อนโกสุม เป็นประธาน และมีรองศาสตราจารย์ธิดิพันธุ์ เชื้อบุญชัย นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ และนายธนพล ศิริธนชัย เป็นกรรมการ ได้จัดให้มีการประชุมรวม 4 ครั้ง โดยที่กรรมการทั้ง 4 ท่านเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง และมีเลขานุการบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นผู้รายงานผลการตรวจติดตาม และประเมินผลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของทุกสายงานในองค์กร เพื่อให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน รับทราบและพิจารณา โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1) ภายหลังจากการรวบรวมธุรกิจของบริษัทฯ และบมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์เข้าด้วยกัน คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้ทบทวนนโยบายด้านการกำกับดูแล รวมถึงแนวปฏิบัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณทางธุรกิจและนโยบายการต่อต้านการทุจริต คอร์รัปชัน พร้อมปรับปรุงให้เหมาะสมกับโครงสร้างธุรกิจใหม่ซึ่งครอบคลุมธุรกิจของบริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ

2) กำกับดูแลให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมให้ความสำคัญในการพัฒนาความยั่งยืนขององค์กร โดยกำหนดเป็นกลยุทธ์ทางธุรกิจที่ต้องยึดหลักธรรมาภิบาลและคำนึงถึงผลกระทบที่อาจมีต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อม ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่องค์กรในระยะยาว และยังสามารถลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตด้วย

3) เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ระลอกสองมีแนวโน้มจะรุนแรงมากขึ้น คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งสนับสนุนให้บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2563-2564 โดยใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Shareholders Meeting (e-AGM)) ในเดือนมกราคม 2564 ซึ่งบริษัทฯ สามารถดำเนินการได้เรียบร้อยทุกด้าน รวมถึงการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการคัดเลือกเป็นกรรมการได้ ทำให้บริษัทฯ ได้รับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (AGM Checklist 2563) ที่ระดับ 100 คะแนนเต็มจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับผลการประเมินด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในระดับ 5 ดาว “ดีเลิศ” (Excellent) ตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR)) ประจำปี 2564 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

4) เสนอแนะให้บริษัทฯ จัดประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยไม่มีผู้บริหารหรือกรรมการที่เป็นผู้บริหารเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อให้กรรมการสามารถแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารกิจการบริษัทของฝ่ายจัดการได้อย่างเป็นอิสระ

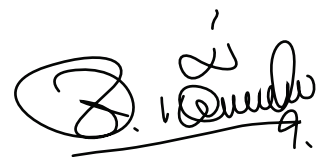
5) จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการรายคณะและรายบุคคล ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยทุกคณะ

6) ส่งเสริมให้บริษัทฯ จัดกิจกรรมเพื่อสังคมทั้งทางด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และให้การสนับสนุนภาครัฐในการจัดหาสถานที่สำหรับฉีดวัคซีนและจัดตั้งโรงพยาบาลสนาม เพื่อบรรเทาผลกระทบจากเหตุการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ให้แก่ประชาชนทั่วไป

7) กำกับดูแลให้บริษัทฯ จัดทำรายงานประจำปี 56-1 หรือ One Report โดยเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืนอย่างครบถ้วน

8) กำกับดูแลให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และบริษัทร่วมปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันตามแนวทางการพัฒนาความยั่งยืนอย่างเคร่งครัด โดยมีหน่วยงานกำกับดูแลกิจการที่ดีทำหน้าที่ประเมินผลการปฏิบัติงานในด้านนี้เป็นระยะ ๆ

โดยสรุป คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนมีความเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นได้สะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจด้วยความมีจริยธรรม โปร่งใส ตามหลักธรรมาภิบาลและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกชั้นตอนในห่วงโซ่มูลค่าเพิ่ม รวมถึงสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด โดยมีเป้าหมายชัดเจนเพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว



(นายชายน้อย เผื่อนโกสุม)

ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำการให้บริการ
แพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าอย่างจดจำ
แก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน
พร้อมขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน

พันธกิจ

มุ่งเน้นการพัฒนาและบริหารจัดการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบครบวงจร
ครอบคลุมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม
เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำในการขับเคลื่อนอุตสาหกรรมและการพัฒนาอย่างยั่งยืน
ด้วยการสร้างมูลค่าผ่านนวัตกรรมและเทคโนโลยีสมัยใหม่ เพื่อยกระดับขีดความสามารถ
ในการแข่งขันและการเติบโตขององค์กรในระยะยาว ภายใต้ปรัชญาการดำเนินงานที่คำนึงถึง
การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่า และตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าเป็นสิ่งสำคัญเสมอ

เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีเป้าหมายในการเสริมสร้างองค์กรและฐานธุรกิจให้แข็งแกร่ง
สร้างสมดุลของสัดส่วนรายได้ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยวางเป้าหมาย
เป็นผู้ให้บริการอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมอันดับหนึ่งของประเทศ ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
เพื่อการอยู่อาศัย บริษัทวางเป้าหมายการเติบโตของรายได้เป็นอันดับ 1 ใน 5 ของประเทศ
พร้อมสร้างการรับรู้และความนิยมแบรนด์ในวงกว้าง ขณะที่อสังหาริมทรัพย์
เพื่อการพาณิชย์กรรม บริษัทวางแนวทางการพัฒนาโครงการในรูปแบบมิกซ์ยูส
เพิ่มเติมบนทำเลยุทธศาสตร์ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมุ่งมั่นสนับสนุนการเติบโต
ของแพลตฟอร์มมาร์เก็ตเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการ
เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดี ควบคู่กับการสร้างทีมงานที่มีความรู้ความชำนาญ
เพื่อความสำเร็จในการขับเคลื่อนแผนธุรกิจในระยะยาว

กลยุทธ์

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย วางเป้าหมายเสริมสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน เพื่อมุ่งไปสู่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ภายใต้กลยุทธ์หลักในการดำเนินธุรกิจ ดังนี้



- ∧ **การลงทุนและการเป็นหุ้นส่วน**
การร่วมลงทุนและพัฒนาธุรกิจ
กับพันธมิตรเพื่อผลักดันการเติบโต



- ∧ **ลูกค้าเป็นศูนย์กลาง**
การสร้างประสบการณ์ที่มีคุณค่า
และน่าจดจำสู่ลูกค้าของเรา



- ∧ **ดาต้าและเทคโนโลยี**
การใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยี
และการปฏิวัติดิจิทัลเพื่อเสริมสร้าง
ความมั่นคงในอนาคต



- ∧ **การพัฒนาแพลตฟอร์มสินทรัพย์ที่หลากหลาย**
การพัฒนาแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์
แบบครบวงจรครอบคลุมกลุ่มสินทรัพย์ที่หลากหลาย

ค่านิยมองค์กร



เราร่วมแรงร่วมใจ



เราก้าวไปข้างหน้า



เราจริงใจ



เราให้เกียรติกันและกัน

การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

ในช่วงรอบระยะเวลาการดำเนินงาน 3 ปีที่ผ่านมา มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับบริษัท ดังนี้

ปี 2562

• ตุลาคม 2561

บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ทีอาร์เอ”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุน ระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในทีอาร์เอร้อยละ 50 และโรจนะกับนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย แต่ละบริษัท ถือหุ้นในทีอาร์เอร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ได้เข้าร่วมและเป็นผู้ชนะ การประมูลขายทอดตลาดที่ดินซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนน บางนา-ตราด กม.32 อำเภอบางปะอิน จังหวัดสมุทรปราการ รวมทั้งสิ้น กว่า 4,315 ไร่ ณ สำนักงาน บังคับคดีจังหวัดสมุทรปราการ ด้วยวงเงินประมูลรวมทั้งสิ้น 8,914 ล้านบาท

• มกราคม 2562

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัท สหไทย เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน) เพื่อจัดตั้ง บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ด้วยทุน จดทะเบียน 300 ล้านบาท ซึ่งถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 75 และ สหไทยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 25 เพื่อลงทุนพัฒนาโครงการ โลจิสติกส์พาร์ค และศูนย์กระจายสินค้าแบบทันสมัยในพื้นที่เชิงกลยุทธ์แห่งใหม่บริเวณ ขอบเมืองกรุงเทพมหานครย่านปทุมธานี สำหรับรองรับความต้องการของลูกค้า พันธมิตร และผู้ประกอบการในกลุ่มอี-คอมเมิร์ซ โลจิสติกส์ ชิปปิ้งขนส่งสินค้า ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตสูง

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2562 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติ ในการเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัท จากชื่อเดิมบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เปลี่ยนเป็นชื่อใหม่คือ “บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)” พร้อมเปลี่ยนชื่อย่อ หลักทรัพย์ เดิมจาก TICON เป็น “FPT” และเปลี่ยนตราประทับของบริษัทเพื่อให้สอดคล้อง กับการเปลี่ยนแปลงชื่อใหม่

• กุมภาพันธ์ 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติการเข้าซื้อกิจการของบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“GOLD”) โดย การทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD โดยสมัครใจ รวมจำนวนหุ้น ทั้งสิ้น 2,323,720,000 หุ้น ในราคาเสนอ ซื้อหุ้นละ 8.50 บาท คิดเป็นมูลค่า กว่า 19,752 ล้านบาท โดยมีกำหนดการเสนอซื้อระหว่างวันที่ 5 มิถุนายน - 8 สิงหาคม 2562 ทั้งนี้ ผลจากการทำคำเสนอซื้อที่มีผู้ถือหุ้นแสดงเจตนา ขายและบริษัทได้รับซื้อหุ้นไว้ รวมทั้งสิ้น 2,195,898,701 หุ้น คิดเป็น ร้อยละ 94.50 ของจำนวนหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกิจการ รวมเป็น มูลค่าทั้งสิ้น 18,665 ล้านบาท

• เมษายน 2562

บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ PBA International Pte. Ltd. (“PBAI”) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ ครบวงจร ในประเทศสิงคโปร์ ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดของ PBAI นอกจากนั้น บริษัท ออโตเมชัน แอสเซ็ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับ PBA Systems Pte. Ltd. จากประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ PBAI เพื่อจัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจ ให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งบริษัทร่วมทุนดังกล่าวมีส่วนการถือหุ้นโดย ออโตเมชัน แอสเซ็ท ร้อยละ 51 และ PBA Systems ถือหุ้นร้อยละ 49

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าทำสัญญาร่วมลงทุนกับ บริษัท มิตรชัย พุฒิชัย เอเซีย (ไทยแลนด์) จำกัด (“MFAT”) เพื่อจัดตั้งบริษัทร่วมทุน 2 แห่ง ได้แก่ บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 296.5 ล้านบาท และบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์พาร์ค จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนา และบริหารจัดการคลังสินค้าให้เข้า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ด้านโลจิสติกส์ในประเทศไทย ซึ่งบริษัท ร่วมทุนทั้งสองแห่งมีส่วน การถือหุ้นโดย FPIT ร้อยละ 51 และ MFAT ถือหุ้นร้อยละ 49

• กรกฎาคม 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญ เพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 182,620,600 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคา 17.90 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่า ทั้งสิ้น 3,268,908,740 บาท โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวเป็น การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ตามมติที่ประชุม สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ของบริษัท เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ซึ่งการเพิ่มทุนส่งผลให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเปลี่ยนแปลงจาก เดิมที่ 1,834,142,375 บาท เป็น 2,016,762,975 บาท ทั้งนี้ วัตถุประสงค์ ของการเพิ่มทุนเพื่อเพิ่มการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย เพิ่มสภาพคล่องของการซื้อขายหลักทรัพย์และขยายฐานผู้ถือหุ้นของ บริษัท โดยเงินเพิ่มทุนดังกล่าวจะนำไปใช้เป็นเงินทุนสำหรับแผนการขยาย ธุรกิจ และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

• สิงหาคม 2562

บริษัทฯ ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท ชิสเต็ม แอสเซทส์ จำกัด (“ชิสเต็ม แอสเซทส์”) ซึ่งประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 40,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้ทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 400,000,000 บาท โดยชิสเต็ม แอสเซทส์มีทรัพย์สินเป็นที่ดินตั้งอยู่ที่เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทจะวางแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าวในอนาคต

• กันยายน 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติให้นำส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ในการทำคำเสนอซื้อเพื่อเพิกถอนหุ้นของ GOLD ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการเข้าทำคำเสนอซื้อหุ้นของ GOLD ที่เหลือทั้งหมด

ปี 2563

• ตุลาคม 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ภายใต้ชื่อ บริษัท ศูนย์บริหารเงินเพอร์เซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นศูนย์กลางในการบริหารจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทย่อยแห่งนี้มีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

• มิถุนายน 2563

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

• มีนาคม 2563

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

• กรกฎาคม 2563

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

• พฤษภาคม 2563

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

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

บริษัทฯ ได้อนุมัติและยื่นคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของ GOLD ในราคา 8.50 บาทต่อหุ้น เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานภายหลังการเข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์โดยสมัครใจตามที่ได้ระบุไว้ในคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ของกิจการ (แบบ 247-4) ฉบับลงวันที่ 4 มิถุนายน 2562

• สิงหาคม 2563

บริษัทฯ ได้ดำเนินการเพิกถอนหลักทรัพย์ GOLD ออกจากสถานะการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2563 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้อนุมัติการเพิกถอนนี้และให้มีผลตั้งแต่วันที่ 11 สิงหาคม 2563 โดยหุ้นสามัญของ GOLD จะซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันสุดท้ายในวันที่ 10 สิงหาคม 2563

ปี 2564

• พฤศจิกายน 2563

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

• มีนาคม 2564

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

คณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด (“GOLD MF”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม ยื่นข้อเสนอซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่เหลือนอยู่ในโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารระหว่าง GOLDFM กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (“GOLDPF”) ซึ่งมีสิทธิการเช่าโครงการดังกล่าวเหลือนอยู่ทั้งสิ้นประมาณ 46 ปี รวมถึงทรัพย์สินเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการ และสิทธิประโยชน์ทั้งหมดที่กองทุน GOLDFPF มีอยู่ในโครงการ ด้วยราคาเสนอซื้อเท่ากับ 1,743 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเสริมสร้างความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ของโครงการในอนาคต โดยการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวขึ้นอยู่กับการพิจารณาของกองทุน GOLDFPF ซึ่งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการได้รับความยินยอม การผ่อนผัน หรือการอนุญาตจากบุคคลภายนอกหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ต่อไป

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

• เมษายน 2564

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

โรงงาน

ของบริษัทและโรงงานภายใต้การบริหารของบริษัท

7

จังหวัด

17

ท่าเล*

พระนครศรีอยุธยา

นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	-	15
นิคมอุตสาหกรรมไทรโคก	4	40
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	15	60

134 โรงงาน

ปทุมธานี

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	2	23
----------------------------	---	----

25 โรงงาน

กรุงเทพมหานคร

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

1 โรงงาน

สมุทรปราการ

นิคมอุตสาหกรรมบางปู	-	13
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	28	-
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	-	-
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	2	-

43 โรงงาน

ปราจีนบุรี

เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	7	-
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	8	-

15 โรงงาน

ชลบุรี

นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	11	104
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	-	7
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	-	41

193 โรงงาน

ระยอง

นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	5	38
-------------------------------	---	----

43 โรงงาน

◀ สีน้ำเงินของบริษัท

◀ สีน้ำเงินภายใต้กองทรัสต์

*ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

คลังสินค้า

ของบริษัทและคลังสินค้าภายใต้การบริหารของบริษัท

9

จังหวัด

28

ทำเล*

ลำพูน

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)

9

-



9 ยูนิต

พระนครศรีอยุธยา

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)

2

16

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)

14

8

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรงงานอยุธยา)

-

3

คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ
(ห้องเย็น CTD)**

-

1



44 ยูนิต

สมุทรสาคร

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)

2

-



2 ยูนิต

สมุทรปราการ

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-6)

11

47

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)

5

-



63 ยูนิต

ชลบุรี

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)

-

21

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)

18

26

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)

-

26

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์

เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)

-

7

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์

เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)

10

4

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์

พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)

8

-

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)

-

22

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)

-

9

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)

10

5

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)

-

7



173 ยูนิต

ขอนแก่น

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)

14

-



14 ยูนิต

ปราจีนบุรี

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์

เซ็นเตอร์ (โรงพยาบาลปราจีนบุรี)

-

8



8 ยูนิต

ฉะเชิงเทรา

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)

26

83



109 ยูนิต

ระยอง

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์

เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์

เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)

4

12

11

-



27 ยูนิต

◀ สินทรัพย์ของบริษัท

◀ สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

* ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

** รายการขายและเช่ากลับ

ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ภายใต้การบริหารของบริษัท

12

จังหวัด

63

โครงการ

เชียงรายบ้านเดี่ยว
ทาวน์โฮม1 โครงการ
1 โครงการ**เชียงใหม่**

ทาวน์โฮม

2 โครงการ

พระนครศรีอยุธยา

ทาวน์โฮม

1 โครงการ

นนทบุรีบ้านแฝด
ทาวน์โฮม2 โครงการ
7 โครงการ**กรุงเทพมหานคร**บ้านเดี่ยว
บ้านแฝด
ทาวน์โฮม10 โครงการ
7 โครงการ
12 โครงการ**โครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม**

อาคาร เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์
อาคาร โกลเด้นแลนด์ บิวติ้ง
อาคาร สาร สแควร์
อาคาร ปาร์คเวนเชอร์ อีโคโนมิกซ์
โรงแรม ดับเบิ้ลยู กรุงเทพ
โรงแรม โมเดน่า บาย เพอร์เซอร์ กรุงเทพฯ
เดอะ แอสคอต สาร และสกาย วิลล่าส์
เมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์
สามย่าน มิตรทาวน์

สมุทรปราการบ้านแฝด
ทาวน์โฮม2 โครงการ
4 โครงการ**ขอนแก่น**

บ้านแฝด

1 โครงการ

นครราชสีมา

บ้านแฝด

1 โครงการ

ปทุมธานีบ้านเดี่ยว
ทาวน์โฮม1 โครงการ
4 โครงการ**ฉะเชิงเทรา**

ทาวน์โฮม

1 โครงการ

ชลบุรี

ทาวน์โฮม

3 โครงการ

สมุทรสาครบ้านเดี่ยว
บ้านแฝด
ทาวน์โฮม1 โครงการ
1 โครงการ
1 โครงการ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1. ภาพรวมของธุรกิจ

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

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) หรือ “FPT” และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” โดยบริษัทฯ จะเป็นหนึ่งในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ประเทศสิงคโปร์ โดยเป็นเจ้าของผู้พัฒนา และบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ประเภท ประกอบด้วย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และโรงแรม ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศต่าง ๆ ได้แก่ สิงคโปร์ ออสเตรเลีย ยุโรป จีน และภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ภายใต้ทิศทางเชิงกลยุทธ์ของกลุ่มทางบริษัทฯ ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ ภายหลังจากการทำคำเสนอซื้อกิจการ บริษัทจะได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้ย้ายสำนักงานใหญ่มาที่อาคารมิตรทาวเวอร์ ออฟฟิศทาวเวอร์ พร้อมประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กร ควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ ถือเป็นก้าวสำคัญขององค์กรในการก้าวขึ้นเป็นหนึ่งในห้าผู้นำธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระดับประเทศ ปัจจุบันการทำงานในทุกภาคส่วนได้หลอมรวมเข้าด้วยกันภายใต้กลยุทธ์ One Platform รวมถึงการหล่อหลอมวัฒนธรรมองค์กรให้สอดคล้องกับเจตจำนงของบริษัท ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ผลงานแรงบันดาลใจ 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. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์
3. กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

2. โครงสร้างรายได้

ในรอบผลการดำเนินงานปี 2564 (ตุลาคม 2563 - กันยายน 2564) งบการเงินรวมของบริษัทฯ ครอบคลุมรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและการบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม					
	2562*		2563		2564	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	15,552,858	72.10	14,648,050	71.42	11,426,709	72.68%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,758,501	12.79	2,751,771	13.42	2,191,931	13.94%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	565,826	2.62	331,434	1.62	162,649	1.03%
รายได้ค่าบริการจัดการ	540,902	2.51	666,702	3.25	716,356	4.56%
รายได้จากการลงทุน	186,893	0.87	77,098	0.38	74,089	0.47%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย	10,322	0.05	384,270	1.87	20,330	0.13%
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,710,149	7.93	1,360,602	6.63	860,552	5.47%
รายได้อื่น	245,902	1.13	288,150	1.41	268,400	1.71%
รวมรายได้	21,571,353	100.0	20,490,369	100.00	15,721,016	100.00




*หมายเหตุ บริษัทฯ มีการปรับปรุงงบการเงินรวมปี 2562 ภายหลังการรวมงบการเงินกับบริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายใต้การควบคุมเดียวกัน

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจแบ่งตามสายงาน

3.1 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา
บ้านเดี่ยว		15 - 40 ล้านบาท
		6 - 15 ล้านบาท
บ้านแฝด		5 - 10 ล้านบาท

ประเภทผลิตภัณฑ์	แบรนด์	ระดับราคา
ทาวน์โฮม 2 - 3 ชั้น		3 - 6 ล้านบาท
ทาวน์โฮม 2 ชั้น		2 - 4 ล้านบาท
อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น		5 - 7 ล้านบาท

โครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวน 63 โครงการ แบ่งเป็นมูลค่าโครงการ มูลค่าขาย และรายได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)
โกลเด้น ทาวน์	33	11,839	34,406	6,743	20,676	6,481	19,809	5,096	13,730
โกลเด้น ซิตี้	2	286	1,438	169	864	162	827	117	574
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	35	12,125	35,844	6,912	21,540	6,643	20,636	5,213	13,156
โกลเด้น นีโอ	15	3,497	18,277	1,401	8,148	1,281	7,371	2,096	10,129
ยอดรวม โครงการบ้านแฝด	15	3,497	18,277	1,401	8,148	1,281	7,371	2,096	10,129
แกรนด์โอ	6	1,149	12,504	462	4,744	399	3,834	687	7,760
เดอะ แกรนด์	4	494	9,624	400	7,153	398	7,080	94	2,471
โกลเด้น วิลเลจ	1	99	462	56	276	52	258	43	186
โกลเด้น เพรสทิจ	1	152	1,337	151	1,326	149	1,308	1	11
ทู แกรนด์ โมนาโค	1	77	1,947	62	1,673	59	1,603	15	274
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยว	13	1,971	25,874	1,131	15,172	1,057	14,083	840	10,702
ยอดรวมทั้งหมด	63	17,593	79,995	9,444	44,860	8,981	42,090	8,149	33,987

แผนการดำเนินงานโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ในปี 2564

ในปี 2564 บริษัทฯ ดำเนินงานการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 19 หมื่นล้านบาท ซึ่งแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัยได้ดังนี้

โครงการทาวน์โฮม	จำนวน	5	โครงการ
โครงการบ้านแฝด	จำนวน	5	โครงการ
โครงการบ้านเดี่ยว	จำนวน	2	โครงการ
โครงการต่างจังหวัด	จำนวน	2	โครงการ

โดยแต่ละโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1. โกลเด้น ทาวน์ เพชรเกษม 81

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 7 - 8 พฤศจิกายน 2563

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 314 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,046 ล้านบาท



2. โกลเด้น นีโอ ๒ บางแค

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 14 - 15 พฤศจิกายน 2563

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 172 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,164 ล้านบาท



3. โกลเด้น ทาวน์ ๒ รามอินทรา-วงแหวน

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 6 - 7 กุมภาพันธ์ 2564

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 289 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 940 ล้านบาท



4. โกลเด้น นีโอ สุขสวัสดิ์-พระราม 3

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 13 - 14 กุมภาพันธ์ 2564

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 215 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,595 ล้านบาท



5. โกลเด้น นีโอ สุขุมวิท-ลาซาล

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 20 - 21 กุมภาพันธ์ 2564

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 154 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,416 ล้านบาท



6. โกลเด้น ทาวน์ สุขุมวิท-ลาซาล

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 27 - 28 กุมภาพันธ์ 2564

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 239 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 914 ล้านบาท



7. โกลเด้น นีโอ จามวงศ์วาน-ประชาชน

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 6 - 7 มีนาคม 2564

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 118 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 979 ล้านบาท

**8. โกลเด้น ทาวน์ สุขสวัสดิ์-พระราม 3**

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 6 - 7 มีนาคม 2564

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 433 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,613 ล้านบาท

**9. โกลเด้น นีโอ ขอนแก่น-บึงแก่นนคร**

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 8 - 9 พฤษภาคม 2564

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 261 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 692 ล้านบาท

**10. โกลเด้น ทาวน์ ราชพฤกษ์-พระราม 5**

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 22 - 23 พฤษภาคม 2564

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 193 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 676 ล้านบาท

**11. โกลเด้น ทาวน์ อ่างศิลา-สุขุมวิท**

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 22 - 23 พฤษภาคม 2564

รายละเอียดโครงการ : ทาวน์โฮม 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 492 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,186 ล้านบาท

**12. โกลเด้น นีโอ ศิริราช-ราชพฤกษ์**

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 29 - 30 พฤษภาคม 2564

รายละเอียดโครงการ : บ้านแฝด 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 236 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 2,060 ล้านบาท

**13. แกรนด์โอ สุขสวัสดิ์-พระราม 3**

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 5 - 6 มิถุนายน 2564

รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 96 หน่วย

มูลค่าโครงการ : 1,388 ล้านบาท

**14. แกรนด์โอ สาทร**

วันเปิดโครงการ

: วันที่ 21 - 22 สิงหาคม 2564

รายละเอียดโครงการ : บ้านเดี่ยว 2 ชั้น

จำนวนหน่วย : 189 หน่วย

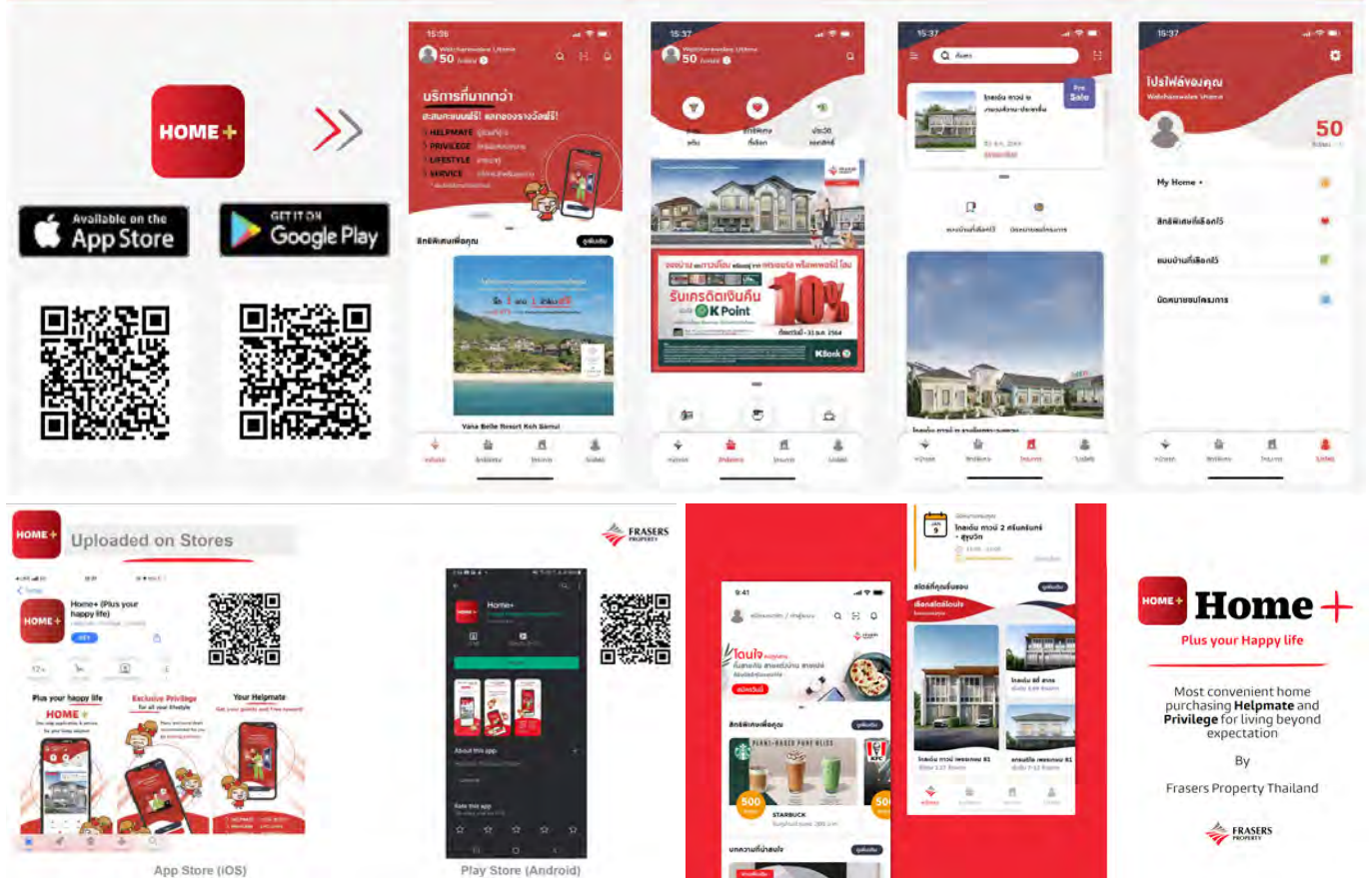
มูลค่าโครงการ : 2,477 ล้านบาท



การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

บริษัทมีนโยบายผสานเทคโนโลยีและนวัตกรรมเข้ากับการดำเนินงาน โดยถือเป็นส่วนสำคัญของแผนกลยุทธ์ระยะยาวเพื่อขยายขีดความสามารถในการแข่งขัน ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทมีการพัฒนาแอปพลิเคชันที่เรียกว่า Home+ เพื่อเป็นช่องทางติดต่อสื่อสารที่เข้าถึงได้ง่าย และช่วยอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าอย่างครบวงจรตลอดกระบวนการขายและบริการ ครอบคลุมข้อมูลและรายละเอียดโครงการในทำเลต่าง ๆ การจองซื้อบ้าน บริการแนะนำและยื่นกู้สินเชื่อ บริการตรวจรับบ้าน ตลอดจนการทำสัญญาซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์บ้าน พร้อมรับสิทธิพิเศษและสิทธิประโยชน์มากมาย รวมถึงการเชื่อมโยงหลากหลายบริการที่จะช่วยจัดการเรื่องที่อยู่อาศัยของลูกค้าให้ง่ายขึ้น ด้วยมีอาชีพที่พร้อมตอบทุกความต้องการ เสริมสร้างประสบการณ์ที่สอดคล้องและเติมเต็มกับทุกไลฟ์สไตล์ในปัจจุบัน ผ่านกิจกรรมและข้อเสนอทั้งออนไลน์และออฟไลน์ สำหรับลูกค้า Frasers property home และลูกค้าทั่วไป

HOME+ : Application



การตลาดและภาวะการแข่งขัน

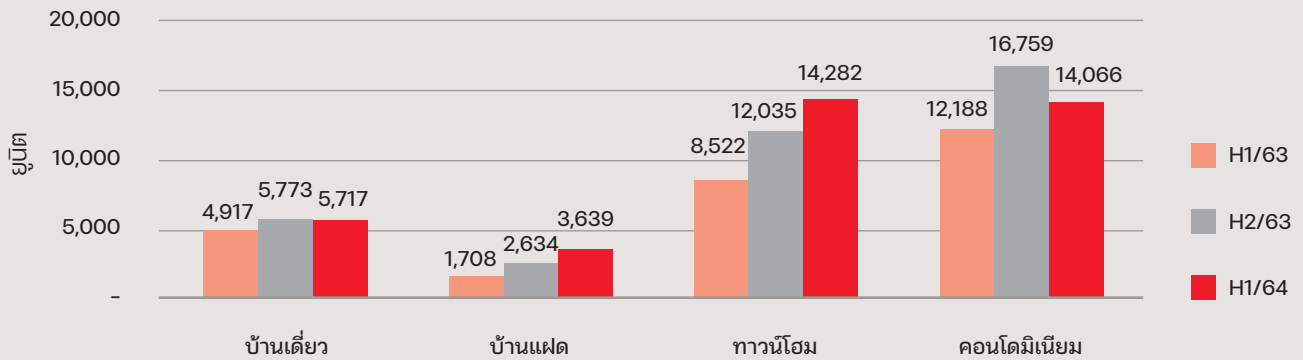
ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

สภาพอุตสาหกรรมของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม เมื่อดูจากตัวเลขจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้ครึ่งปีแรกของปี 2564 เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเพิ่มขึ้นจากเดิม 10,369 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 38 โดยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- | | | | | |
|--------------|-------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------|
| • บ้านเดี่ยว | มียอดขายครึ่งปีแรก 2564 | : 5,717 หน่วย | เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 | เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวกับปีก่อนหน้า |
| • บ้านแฝด | มียอดขายครึ่งปีแรก 2564 | : 3,639 หน่วย | เพิ่มขึ้นร้อยละ 113 | เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวกับปีก่อนหน้า |
| • ทาวน์โฮม | มียอดขายครึ่งปีแรก 2564 | : 14,282 หน่วย | เพิ่มขึ้นร้อยละ 68 | เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวกับปีก่อนหน้า |
| • อาคารชุด | มียอดขายครึ่งปีแรก 2564 | : 14,066 หน่วย | เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 | เมื่อเทียบช่วงเวลาดังกล่าวกับปีก่อนหน้า |

โดยสถิติจำนวนยูนิตที่อยู่อาศัยที่ขายได้รายหกเดือน ในช่วงปี 2563 - ครึ่งปีแรก 2564 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

กราฟเปรียบเทียบยูนิตขายที่อยู่อาศัย รายครึ่งปี 2563-2564



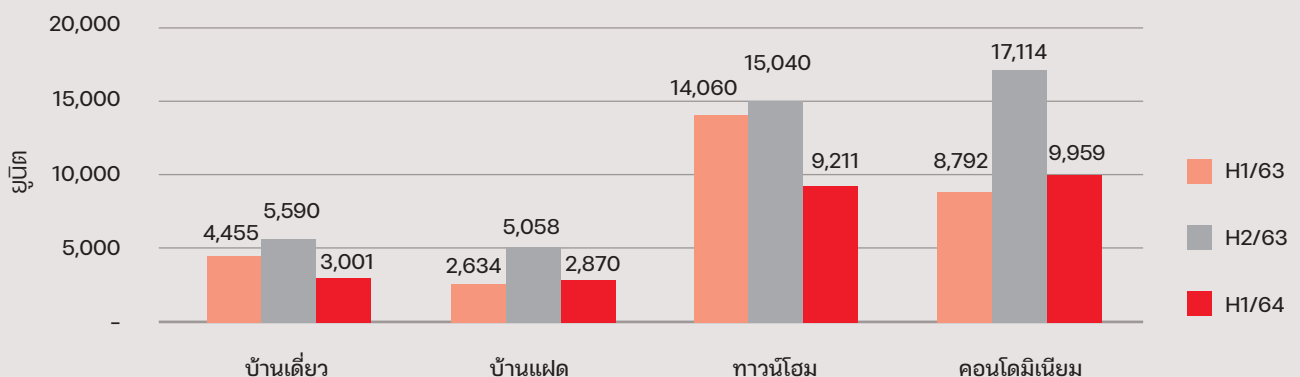
ที่มา : ฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล AREA (www.area.co.th)

หากพิจารณาการเติบโตของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จะพบว่า ในช่วงครึ่งปีแรก 2564 มีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จำนวนทั้งสิ้น 30,028 หน่วย ลดลงร้อยละ 46 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้าครึ่งปีแรก 2563 โดยแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บ้านเดี่ยว มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2564 : 3,001 หน่วย ลดลงร้อยละ 33 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- บ้านแฝด มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2564 : 2,870 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- ทาวน์โฮม มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2564 : 9,211 หน่วย ลดลงร้อยละ 34 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า
- อาคารชุด มีหน่วยเปิดขายใหม่ครึ่งปีแรก 2564 : 9,959 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

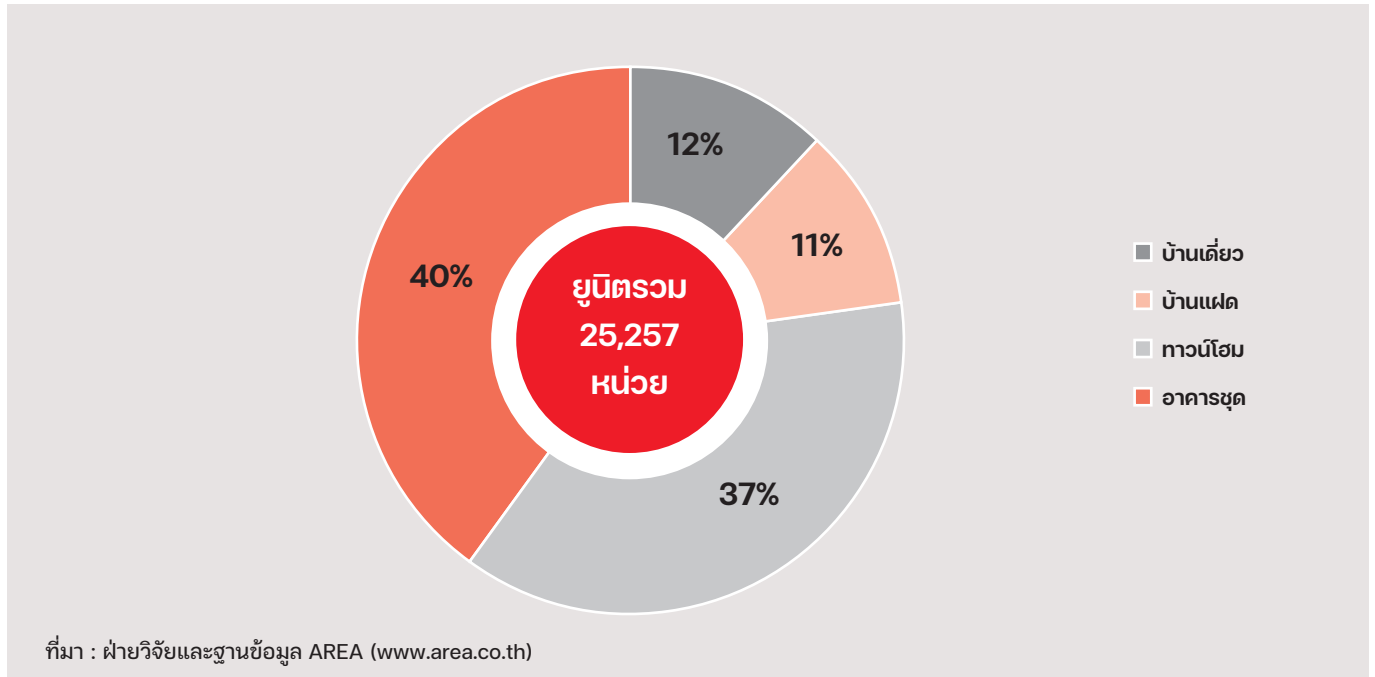
โดยสถิติจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รายหกเดือน ในช่วงปี 2563 - ครึ่งปีแรก 2564 แบ่งตามผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ดังที่แสดงในแผนภูมิต่อไปนี้

กราฟเปรียบเทียบยูนิตขายที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ รายครึ่งปี 2563-2564



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

หากเทียบสัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่ในครึ่งปีแรก 2564 จะเห็นว่าสัดส่วนการเปิดขายอาคารชุดเป็นอันดับสูงสุดในตลาด รองลงมาคือ ทาวน์โฮม และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ



กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

จากสภาพตลาดที่อยู่อาศัยที่มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก การแข่งขันสูง ประกอบกับพฤติกรรมและกระบวนกาตัดสินใจซื้อของผู้บริโภคในปัจจุบันที่ใช้เหตุผลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดกลยุทธ์ในการแข่งขันไว้ดังนี้

• กลยุทธ์ด้านแบบบ้านหรือสินค้า

เนื่องจากพฤติกรรมของกลุ่มผู้บริโภคและเทรนด์ของสินค้า มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา บริษัทฯ จึงพัฒนากลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนแปลงไปและสัมพันธ์กับฐานลูกค้าในแต่ละช่วงเวลานั้น ๆ โดยขยายสินค้าให้มีความหลากหลายมากขึ้น มีตัวเลือกไว้เป็นทางเลือกให้ลูกค้า อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละกลุ่มอย่างต่อเนื่อง การออกแบบยังคงคำนึงถึงการสร้างประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยให้สูงที่สุดจากพื้นที่ที่มีอยู่ รวมถึงการเพิ่มนวัตกรรมใหม่ ๆ ให้กับสินค้า อีกทั้งยังพัฒนารูปแบบสินค้าประเภททาวน์โฮมให้ทันสมัยมากขึ้น และประเภทบ้านแฝดให้มีฟังก์ชันบ้านที่เทียบเท่าหรือดีกว่าบ้านเดี่ยวของคู่แข่งในย่านนั้น ๆ โดยมีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นในราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มเป้าหมาย ภายใต้แนวคิด **An Affordable Stylish Living**

• กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ โดยทุกทำเลที่บริษัทฯ เลือกจะต้องตรงตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ ตั้งไว้และต้องตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าในแต่ละระดับกลุ่มลูกค้าที่ไม่เหมือนกัน หลักเกณฑ์ในการเลือกทำเลที่ตั้ง 4 ข้อ หลัก ๆ

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

• กลยุทธ์ด้านราคา

การตั้งราคาสินค้าของบริษัทฯ นั้น จะมีการสำรวจสภาพตลาดบริเวณทำเลเป้าหมาย ทั้งราคา โปรโมชัน สินค้า สภาพโครงการ และอื่น ๆ เพื่อวิเคราะห์สถานการณ์ทางการตลาดอย่างเป็นประจำและต่อเนื่อง เพื่อปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ให้เหมาะสมกับตลาดอย่างสม่ำเสมอและสร้างแรงจูงใจในการขายให้เหนือกว่าตลาด (Leader Pricing) โดยมุ่งเน้นความคุ้มค่า ด้านต้นทุน ทำรูปแบบโครงการ ซึ่งบริษัททำราคาได้เหมาะสมกับตลาดที่จะพัฒนา และคำนึงถึงการยอมรับในมูลค่าของสินค้าอยู่เสมอเมื่อเทียบกับราคาที่ผู้บริโภคต้องจ่าย (Value for Money)

• กลยุทธ์ด้านการส่งเสริมการตลาด

บริษัทฯ มีนโยบายในการทำการตลาดโดยใช้สื่อแบบผสมผสาน เพื่อให้ผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลโครงการได้มากที่สุด ซึ่งจะครอบคลุมสื่อต่าง ๆ ดังนี้

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

อีกทั้งบริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับรูปแบบในการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ที่จะต้องมีจุดเด่น มีเอกลักษณ์ทันสมัย น่าติดตาม และง่ายต่อการเข้าถึงและค้นหาข้อมูลได้อย่างดี

• กลยุทธ์ด้านการบริหารต้นทุนผลิตภัณฑ์

บริษัทฯ จะบริหารจัดการงานก่อสร้างด้วยตัวเอง โดยงานก่อสร้างจะแบ่งงานออกเป็นส่วน ๆ เช่น งานฐานราก งานปูน งานติดตั้งชิ้นส่วน งานปูพื้นกระเบื้อง และงานหลังคา เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีความชำนาญเฉพาะด้านเพื่อรับผิดชอบงานดังกล่าวและจะควบคุมการก่อสร้างเองโดยการจัดส่งเจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ อันได้แก่ วิศวกรและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (Foremen) เข้าไปตรวจสอบให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดหาวัสดุก่อสร้างเอง ซึ่งทำให้สามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ยังจัดตั้งฝ่ายพัฒนาคุณภาพสินค้า (Quality Development) เพื่อพัฒนาวิธีการก่อสร้าง และหาวัตกรรมใหม่ ๆ ในการก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพและต้นทุนที่เหมาะสม

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

• ที่ดิน

ที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะเลือกทำเลเดิมซึ่งมีฐานลูกค้าชัดเจนเพื่อทดแทนสินค้าในโครงการเดิมที่กำลังจะหมดไป และในทำเลใหม่ที่แตกต่างกัน เพื่อกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นอย่างมากเนื่องจากเป็นปัจจัยหลักในการแข่งขัน

ดังนั้นราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้ต้นทุนโครงการเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้พยายามจัดหาที่ดินในทำเลที่เหมาะสมกับราคา เพื่อรองรับการขยายตัวในอนาคต ถึงแม้จะไม่ยุติสถานการณ์รถไฟฟ้าหรือทางด่วนมาก แต่ก็สามารถเดินทางเข้าออกได้สะดวก อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีนโยบายในการซื้อที่ดินผืนใหญ่ เพื่อพัฒนาหลายโครงการครอบคลุมทุกระดับราคาสินค้าที่อยู่อาศัยในทำเลเดียวกัน โดยในขั้นตอนการจัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการ บริษัทฯ มีทีมวิจัยในการสำรวจสถานะตลาดและการแข่งขัน รวมทั้งพฤติกรรมผู้บริโภค จากนั้นจะทำการประมวลผลการศึกษาเพื่อนำมากำหนดแนวคิดรูปแบบ ทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมของโครงการ และประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาอนุมัติ

การจัดซื้อที่ดิน ที่มีศักยภาพและสามารถนำมาพัฒนาได้ทันตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ กำหนด แบ่งออกเป็น 3 แนวทาง คือ

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

• วัสดุก่อสร้าง

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

• การพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ จะศึกษาความเป็นไปได้ของการขายและพัฒนาโครงการ โดยฝ่ายขาย การตลาด และฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำงานร่วมกันในการสำรวจตลาด การออกแบบ การตั้งราคา หลังจากบริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินแล้วจะดำเนินการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมทั้งออกแบบเอง และว่าจ้างบริษัทออกแบบ ในการออกแบบ รูปแบบของโครงการ การออกแบบตัวบ้าน และการออกแบบภายในบ้าน จากนั้นจะว่าจ้างผู้รับเหมาเพื่อวางแผน/ดำเนินการก่อสร้างบ้านและการตรวจสอบ คุณภาพโดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

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

• ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุก ๆ โครงการ เพื่อให้มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้บริษัทฯ ได้วางระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับบ้านแต่ละหลังและระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง ตามมาตรฐานที่กฎหมาย กำหนดก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป

สำหรับโครงการที่ต้องจัดทำผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบ ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างโครงการและดำเนินการมาตรการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

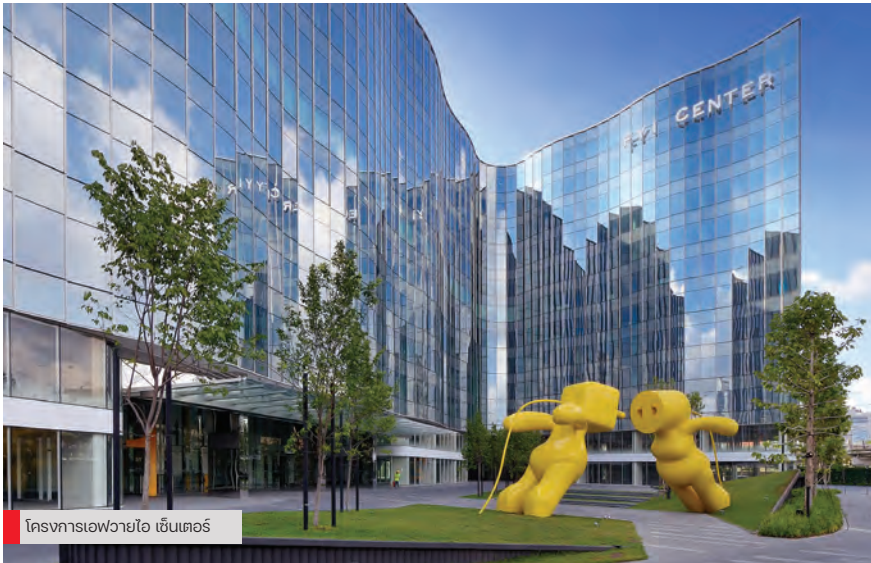
งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มียอดบ้านที่ได้รับการจองแล้วและรอโอนใน 63 โครงการ จำนวนรวม 463 หน่วย คิดเป็นมูลค่าขายทั้งสิ้น 2,771 ล้านบาท

3.2 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรม บริษัทฯ มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้บริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการอาคารเชิงพาณิชย์กรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภท อาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ศูนย์การค้า และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้



โครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

โครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

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

โครงการ โกลด์แลนด์ บิวติง (Goldenland Building)

โครงการโกลด์แลนด์ บิวติง เป็นอาคารสำนักงานมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 11,000 ตารางเมตร ตัวอาคารสูง 8 ชั้นและใต้ดิน 1 ชั้น อาคารตั้งอยู่ชอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) สถานีราชดำริราว 400 เมตร และยังอยู่ใกล้กับย่านช้อปปิ้งใจกลางเมืองและโรงแรมที่สำคัญ เช่น เซ็นทรัลเวิลด์ เกษรวิลเลจ เซ็นทรัลชิดลม โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ โรงแรมแกรนด์ไฮแอท เอราวัณ และโรงแรมอินเตอร์ คอนติเนนตัล โกลด์แลนด์ บิวติง ได้รับการออกแบบมาเพื่อให้สามารถมีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่าอาคารที่เป็นบริษัทขนาดเล็กและกลาง



โครงการ โกลด์แลนด์ บิวติง

นอกจากนี้ยังมีอาคารสำนักงานที่บริษัทฯ ได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Park Ventures Ecoplex)

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ ย่านใจกลางเมือง มีพื้นที่ให้เช่ากว่า 27,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่หัวมุมถนนเพลินจิตและถนนวิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต เป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED Platinum Certificated จาก USGBC



โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์



โครงการสาทรสแควร์

โครงการสาทรสแควร์ (Sathorn Square)

โครงการสาทรสแควร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ สูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 73,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญหัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์ - สาทร ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยตรงผ่านทางเชื่อมจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) ช่องนนทรี โครงการสาทรสแควร์เป็นอาคารอนุรักษ์พลังงานในระดับ LEED GOLD Certificated จาก USGBC โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่งไม่มีเสากลางและมีฝ้าเพดานสูงทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ ในเดือนเมษายน 2559 บริษัทฯ ได้ให้เช่าช่วงสิทธิการเช่าระยะยาวของที่ดินและอาคารดังกล่าวให้แก่ทรสดีเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์แลนด์เวนเจอร์ (GVREIT)

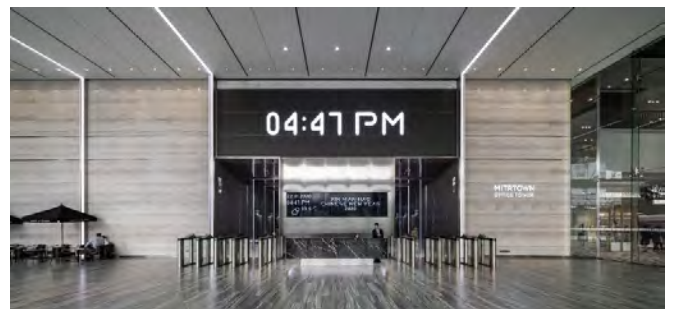
โครงการสามย่านมิตรทาวน์

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



โครงการสามย่านมิตรทาวน์

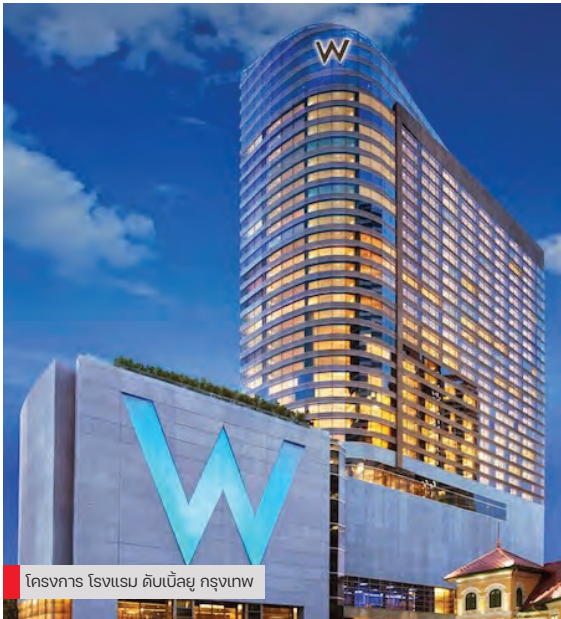
- **พื้นที่สำนักงาน:** มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (Mitr Town Office Tower) เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอ สูง 31 ชั้น มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 48,000 ตารางเมตร พร้อมระบบ Turnstile แบบ Face scan เพื่ออำนวยความสะดวก เพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยและลดการสัมผัส (Touchless) พร้อมประหยัดพลังงานด้วยหลอดไฟ LED ทั้งอาคาร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



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



- **พื้นที่ศูนย์การค้า:** สามย่านมิตรทาวน์ เป็นศูนย์การค้า 6 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 36,000 ตารางเมตร ด้วยแนวคิด “คลังอาหารและการเรียนรู้” พร้อมไปด้วยร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในบริเวณสามย่านเดิม และร้านค้าที่เป็นที่ต้องการในปัจจุบัน มีโซนเปิด 24 ชั่วโมงไว้สำหรับคนนอนดึก และมีพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ Co-learning space ภายใต้ชื่อ สามย่าน โค-ออป (Samyan CO-OP) ซึ่งเป็นพื้นที่อ่านหนังสือและแหล่งการเรียนรู้ อีกทั้งยังมีสามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ขนาดประมาณ 1,800 ตารางเมตร สำหรับจัดอีเวนท์ ประชุม สัมมนา ฯลฯ โดยได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน ปี 2562



โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพ

โครงการ โรงแรม ดับเบิลยู กรุงเทพ (W Bangkok)

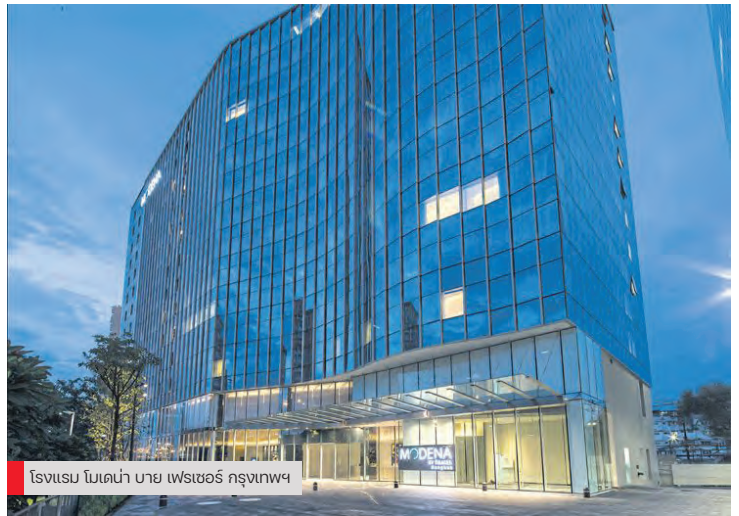
เป็นอาคารโรงแรมสูง 30 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 403 ห้อง ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกับอาคารสาทรสแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ และใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรี ได้รับการออกแบบให้เป็นโรงแรมหรู ระดับ 5 ดาว แปรนด์ ดับเบิลยู (W) ภายในเครือฮายแมริออทและอยู่ภายใต้การบริหารงานของเครือฮายโรงแรมชั้นนำของโลก บจ.แมริออท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ โรงแรมดังกล่าวเคยได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย เช่น Best Design Hotel Worldwide 2015 บริษัทได้ร่วมทุนกับบริษัทต่างชาติเพื่อดำเนินงานโครงการนี้ โดยปัจจุบันบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20



โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์

โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพ (Modena by Fraser Bangkok)

โรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 239 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ฮอสพิทาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ด้วยบริการอาหารทั้งวัน พร้อมฟิตเนส และห้องประชุม ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ท่าเรือคลองเตย และย่านการค้าที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ



โรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพ



โครงการ เดอะ แอสคอต สาทร์ และสกาย วิลล่าส์

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

เป็นอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าช่องนนทรี มีความสูง 35 ชั้น มีห้องพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ให้เข้าจำนวน 177 ยูนิต บริหารอาคารโดยดิ แอสคอต กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้ดำเนินการจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ นอกจากนี้ พื้นที่ของอาคารระหว่างชั้น 21 ถึง 35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิลล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดิไซเนอร์ที่มีชื่อเสียง

โครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (Mayfair Marriott Executive Apartments)

เมย์แฟร์ แมริออท ถูกออกแบบให้เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่หรูหราที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ ตัวอาคารสูง 25 ชั้น ปัจจุบันได้รับใบอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงแรมได้ ตัวอาคารประกอบด้วยห้องพักจำนวน 164 ห้อง ห้องพักมีขนาดตั้งแต่ 1 - 3 ห้องนอน พร้อมสรรพด้วยบริการอาหารทั้งวัน สระว่ายน้ำ ฟิตเนสและพูลบาร์ ภายใต้การบริหารโครงการโดย บจ.แมริออท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ ซึ่งเป็นบริษัทบริหารงานด้านการโรงแรมชั้นนำของโลก โครงการตั้งอยู่ใจกลางชอยหลังสวน ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสและใกล้สวนลุมพินี ซึ่งถือเป็นบริเวณที่เป็นสวนสาธารณะที่ใหญ่ที่สุดในย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ

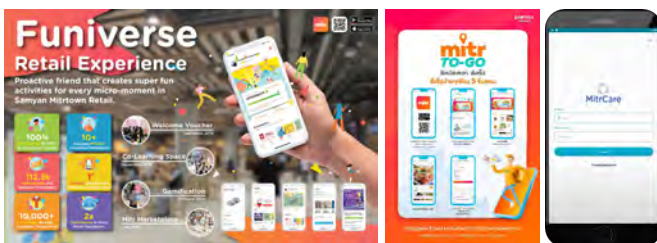
การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

• การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ด้านสุขอนามัยและการให้บริการ

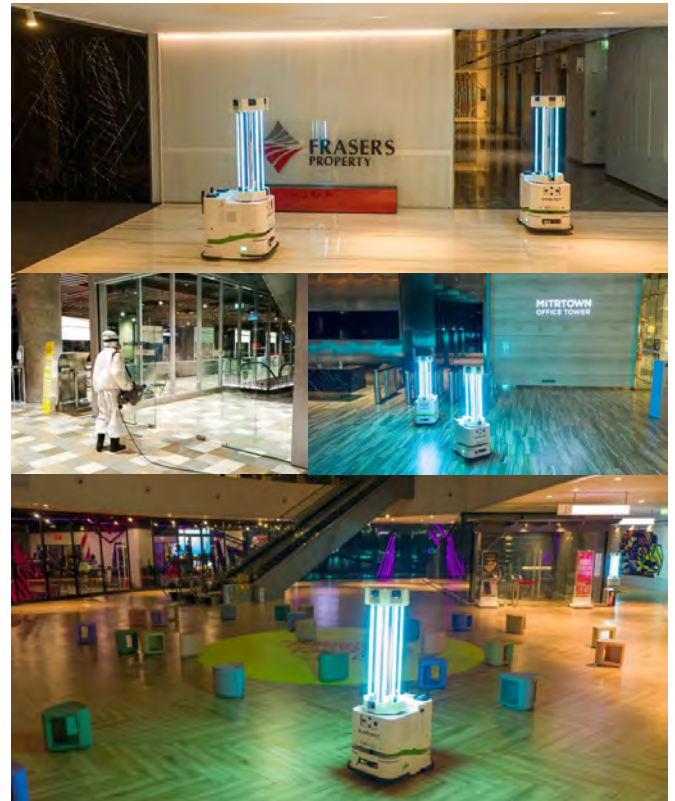


สถานการณ์แพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ที่มีความรุนแรง ได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ ทั้งออฟฟิศให้เช่า โครงการมิกซ์ยูส และศูนย์การค้าอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 ซึ่งทำให้เกิดการปรับตัวของผู้คนในวงกว้างภายใต้ “การใช้ชีวิตวิถีใหม่” หรือ “New Normal” บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงการปรับตัวให้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างทันทั่วทั้ง จึงพัฒนาแนวทางตอบโจทย์การใช้ชีวิตวิถีใหม่ของลูกค้าและผู้เช่าด้วยบริการที่สะดวกรวดเร็วไร้รอยต่อมากขึ้น เพื่อสร้างความมั่นใจในการกลับเข้าออฟฟิศมาทำงาน รวมถึงการเข้าใช้บริการศูนย์การค้า เริ่มตั้งแต่มาตรการดูแลความสะอาดโดยการนำเทคโนโลยีเครื่อง Face Detect Scan มาใช้ในการตรวจวัดอุณหภูมิ เพื่อคัดกรอง ผู้เช่าส่วนออฟฟิศ ลูกค้า พนักงาน ร้านค้า และพนักงานของศูนย์การค้า ทุกทางเข้าออกได้จัดเตรียมเครื่องจ่ายแอลกอฮอล์อัตโนมัติให้บริการเพื่อลดการแพร่กระจายของเชื้อ และมีการติดตั้งฉากกั้นบริเวณที่รับประทานอาหารในโซน Take Home เพื่อให้ลูกค้าใช้บริการได้อย่างสบายใจหลีกเลี่ยงการใกล้ชิดกับบุคคลอื่น อีกทั้งยังนำเทคโนโลยีเครื่องฉายรังสี UVC มาใช้อุปกรณ์และสถานที่ รวมถึงการอบละอองฆ่าเชื้อในระบบระบายอากาศทุกวัน เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจในการกลับเข้ามาใช้บริการศูนย์การค้าอีกครั้ง นอกจากนี้ยังพัฒนาติดตั้งระบบ Call Point จุดคัดสรรสัญญาณขอความช่วยเหลือภายในบริเวณที่จอดรถ หากผู้ใช้บริการประสบปัญหาเพียงกดปุ่มจะมีเจ้าหน้าที่เข้ามาให้บริการทันที

• การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้เพื่อสร้างประสบการณ์เชิงดิจิทัลในการให้บริการร้านค้าและลูกค้า

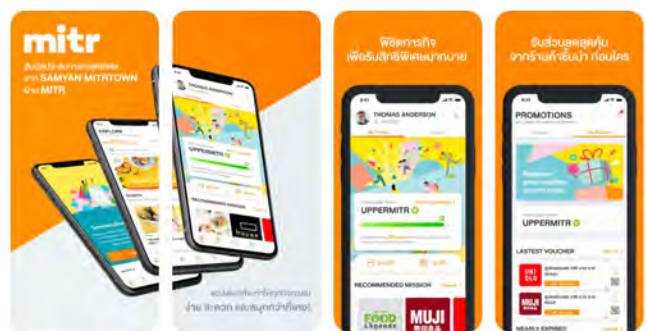


บริษัทพัฒนาแพลตฟอร์มเทคโนโลยีหลากหลายเพื่อนำนวัตกรรมเข้ามาสร้างให้ธุรกิจเติบโตอย่างยั่งยืน โดยเปิดตัว “Mittr App” แอปพลิเคชันที่พัฒนาโดยยึดหลักลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-Centric) ระหว่างลูกค้า ผู้เช่า และศูนย์การค้า ผ่านการส่งเสริมประสบการณ์เชิงดิจิทัลที่ทันสมัยภายใต้แนวคิด Funiverse Retail Experience ซึ่งปัจจุบันมีผู้ใช้งานถึง 140,000 คน อีกทั้งยังเป็นช่องทางเสริมสร้างความสัมพันธ์ระยะยาวเพื่อรวบรวมข้อมูลและนำความต้องการของลูกค้ามาปรับปรุงพัฒนาธุรกิจให้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าในช่วงสถานการณ์แพร่ระบาด COVID-19 จึงเห็นหน้าต่อยอดแพลตฟอร์มเพิ่มเติม “Mittr-to-go” บริการสั่งอาหารและสินค้าออนไลน์จาก



รวมถึงการสร้างช่องทางออนไลน์ Chat & Shop ผ่าน Line OA เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในการตอบสนองรวดเร็ว ในสถานการณ์ที่มาตรการภาครัฐกระทบกับการเปิดให้บริการศูนย์ตามเวลาที่กำหนด อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มช่องทางการขายเพื่อช่วยสนับสนุนร้านค้าภายในศูนย์การค้าอีกด้วย

ร้านภายในศูนย์การค้า ผ่านการเคลียร์ด้วยระบบ Cashless Payment ส่งออกไปยังลูกค้าโดยไม่จำเป็นต้องเดินทางมา สอดคล้องกับมาตรการควบคุมการแพร่ระบาด COVID-19 ของรัฐ ขณะเดียวกัน บริษัทฯ ได้พัฒนาระบบสนับสนุน “Mittr Care” เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ร้านค้า ครอบคลุมทั้งบริการแจ้งซ่อม การเข้างานตักแต่ง การขอใช้บริการจากศูนย์การค้า การติดตามข่าวสาร และสื่อประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ จากศูนย์การค้าได้สะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ในส่วนอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ เปิดตัวแอปพลิเคชัน “Fix It Now” เพื่อให้บริการซ่อมบำรุงอย่างมืออาชีพด้วยความรวดเร็วแก่ผู้เช่าออฟฟิศ พร้อมแจ้งสถานะติดตามงาน เสริมสร้างประสานความร่วมมือกันอย่างมีประสิทธิภาพ



การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

ตลาดอาคารสำนักงานยังมีโอกาสเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง แต่ในปี 2564 นี้ การเติบโตมีแนวโน้มชะลอตัวลงเนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลต่อการขยายธุรกิจและการลงทุนในประเทศ รวมถึงกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจทั่วโลก ข้อมูลจากศูนย์วิจัยของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) (“ซีบีอาร์อี”) ระบุว่า ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 ปริมาณพื้นที่สำนักงานให้เช่าของอาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จในกรุงเทพฯ ทั้งหมดมีประมาณ 9.37 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปี 2563 และจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้ว 8.31 ล้านตารางเมตร หรือ อัตราพื้นที่ว่างมีสัดส่วนอยู่ที่ร้อยละ 11.3 ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของสำนักงานเกรดเอค่อนข้างคงที่อยู่ที่ราคา 1,102 บาทต่อตารางเมตร

จากภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนชะลอตัวทั่วโลกในปี 2564 นี้ ซีบีอาร์อี คาดการณ์ว่าความต้องการพื้นที่สำนักงานให้เช่าลดลง ทำให้ปริมาณการเช่าใหม่ลดน้อยลงกว่าปีที่ผ่านมา และอัตราค่าเช่าโดยรวมคงที่ไม่เพิ่มขึ้น โดยความต้องการยังคงเป็นอาคารสำนักงานในย่านศูนย์กลางธุรกิจ Central Business District (CBD) ที่อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS หรือ MRT กลุ่มธุรกิจที่มีความต้องการเช่าสำนักงานเพิ่มขึ้นในปี นี้ ยังคงเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ E-commerce ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและสุขภาพนามัย และธุรกิจที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้น คือ ธุรกิจลงทุนหรือให้บริการด้านเทคโนโลยี

ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ร่วมกับภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว บริษัทต่าง ๆ ต้องการลดต้นทุนพื้นที่และลดค่าใช้จ่ายประกอบการ อาจส่งผลให้ตลาดสำนักงานชะลอตัวต่อเนื่องใน 1-2 ปีข้างหน้า นอกจากนี้ ตลาดอาคารสำนักงานยังมีปัจจัยกดดันจากสำนักงานให้หารูปแบบใหม่ หรือ “Co-working space” ที่มีลักษณะพื้นที่เป็นสำนักงานเต็มรูปแบบพร้อมด้วยอุปกรณ์พื้นฐานที่จำเป็น โดยคิดค่าใช้จ่ายตามปริมาณการใช้สอย ตอบสนองความต้องการของผู้เช่าที่ไม่ต้องการลงทุนตกแต่งพื้นที่สำนักงานและต้องการความยืดหยุ่นสูง Co-working space จึงเข้ามามีส่วนแบ่งทางการตลาดของอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในระยะ 1-3 ปีข้างหน้า จะมีปริมาณพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอาคารสำนักงานอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง คิดเป็นพื้นที่สำนักงานใหม่ให้เช่าอีกประมาณ 1,010,000 ตารางเมตร และจะทยอยสร้างเสร็จในช่วงปี 2564-2566 ข้อมูลจาก ซีบีอาร์อี ระบุเพิ่มว่า ขณะนี้มีที่ดินใจกลางเมืองหลายแปลงกำลังถูกพัฒนาและอยู่ในขั้นตอนวางแผนก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าอีก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดสำนักงานให้เช่าในอนาคต โดยในระยะยาว หากพื้นที่ให้เช่ามีมากกว่าความต้องการ อาจส่งผลกระทบต่ออัตราพื้นที่ว่างจะเพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าจะลดลงตามลำดับ

สำหรับการแข่งขันในตลาดพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ประกอบไปด้วยผู้พัฒนาโครงการหลักครอบคลุมร้อยละ 49 ของตลาดรวม ได้แก่ กลุ่มเซ็นทรัล กลุ่มเดอะมอลล์ สยามพารเกอ ดีเวลอปเม้นท์ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สยามพารเกอ และเอ-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเต็ม โดยกลุ่มเซ็นทรัลมีส่วนแบ่งการตลาดสูงสุดที่ร้อยละ 16 ตามด้วย บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ร้อยละ 7 และ สยามพารเกอ ดีเวลอปเม้นท์ ร้อยละ 6 ตามลำดับ ขณะที่ผู้ประกอบการรายอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 57 ของตลาด มักเป็นกลุ่มทุนในพื้นที่หรือเป็นกลุ่มนักลงทุนที่มีที่ดินสะสมในมือ ซึ่งส่วนใหญ่จะลงทุนพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก โดยเฉพาะคอมมูนิตีมอลล์

สถานะตลาดพื้นที่ค้าปลีกในปี 2564 ยังคงได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการปรับตัวลดลงของการบริโภค และการเพิ่มขึ้นของหนี้ครัวเรือนสะสม ส่งผลให้กำลังซื้อโดยรวมยังคงเปราะบางและผู้บริโภคมีความระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น ประกอบกับภาคท่องเที่ยวที่ยังฟื้นตัวช้ามาก เนื่องจากการเปิดประเทศอาจล่าช้าออกไป ทำให้ดีมานด์ยังคงจำกัดเฉพาะในประเทศซึ่งไม่เพียงพอต่อการฟื้นตัวของธุรกิจ อีกทั้งยังเผชิญความท้าทายด้านการแข่งขันกับร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ที่เข้ามามีบทบาทมากขึ้น รวมถึงแรงกดดันจากอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากโครงการขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จากข้อมูลของ ซีบีอาร์อี ระบุว่าอุตสาหกรรมค้าปลีกฟื้นตัวขึ้นเล็กน้อยในไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่อย่างไรก็ตามเมื่อเผชิญการระบาดระลอกใหญ่ ในเดือนเมษายนที่มีตัวเลขผู้ติดเชื้อสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อภาพรวมของธุรกิจค้าปลีก โดยเฉพาะอย่างยิ่งจำนวนผู้มาใช้บริการศูนย์การค้าที่ลดลง ทำให้ไตรมาส 2 ปี 2564 อัตราการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก (Total Supply) ชะลอตัวลงอยู่ที่ร้อยละ 1.4 ปริมาณพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดในกรุงเทพฯ ปริมาณทลและจังหวัดหลักของภูมิภาคประมาณ 7.9 ล้านตารางเมตร เป็นพื้นที่ที่ถูกเช่าแล้วประมาณ 7.4 ล้านตารางเมตร ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) อยู่ที่ร้อยละ 94.6 ลดลงจากปีก่อนหน้า มีพื้นที่ค้าปลีกที่ยังอยู่ในแผนพัฒนาและกำลังอยู่ในระหว่างก่อสร้างทั้งสิ้น 1.33 ล้านตารางเมตร โดยคาดการณ์ว่าในปี 2564 จะก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งสิ้น 600,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ มีผู้พัฒนาโครงการหลายรายประกาศชะลอการขยายการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ และบางโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้วก็ชะลอการเปิดให้บริการ เนื่องจากความกังวลเกี่ยวกับสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว และหนี้สินครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และกลับไปให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพโครงการที่มีอยู่ เพื่อรอจังหวะการลงทุนที่เหมาะสม สำหรับภาพรวมผู้ประกอบการมีรายได้ลดลงจากการให้ส่วนลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือร้านค้า ภายใต้สภาวะดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคหดตัว ส่งผลให้ผู้ประกอบการหันมาใช้กลยุทธ์ที่มีความคล่องตัวสูง สามารถปรับเปลี่ยนการดำเนินงานให้ทันต่อสถานการณ์ที่คาดเดาได้ยาก มีการพัฒนากิจกรรมทางการตลาดที่ช่วยกระตุ้นและเพิ่มช่องทางในการขายสินค้า ขณะเดียวกัน การปรับขนาดและรูปแบบพื้นที่เช่าจะกลายเป็นแนวทางที่มีความสำคัญมากขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากเป็นวิธีที่สามารถช่วยประหยัดต้นทุน รวมถึงประยุกต์ใช้นวัตกรรมต่าง ๆ เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้า

กลับมาให้บริการเพิ่มขึ้น ในแง่ของร้านค้ามีแนวโน้มพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ จะเริ่มเจรจาขอเช่าพื้นที่ขนาดเล็กลง คาดว่าความต้องการพื้นที่ของผู้เช่ารายหลักจะมีการเปลี่ยนแปลงอย่างเห็นได้ชัด อาทิ ธนาคารต่างทยอยย้ายไปสู่แพลตฟอร์มออนไลน์และต้องการพื้นที่สาขาน้อยลง ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มจะให้ความสำคัญกับบริการส่งอาหารมากขึ้น จึงจำเป็นต้องมีครัวขนาดใหญ่ขึ้น ร้านขายสินค้าแฟชั่นจะมีช่องทางการจัดจำหน่ายที่หลากหลาย Omni-channel มากขึ้น

ด้านสถานการณ์ของธุรกิจโรงแรมในปีที่ผ่านมา ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการระบาดของ COVID-19 เช่นเดียวกัน จากต้นปีที่มีการระบาดระลอกใหม่ และทวีความรุนแรงช่วงปลายเดือนเมษายนจนกระทั่งถึงปลายปี ส่งผลให้รัฐบาลวางมาตรการควบคุมการระบาดโดยการขอความร่วมมือไม่ให้เดินทางข้ามจังหวัด ห้ามรับประทานอาหารในร้านอาหาร ห้ามจัดการประชุม สัมมนา และจัดเลี้ยง ส่งผลให้โรงแรมในกลุ่มบริษัทฯ มีอัตราการเข้าพักไม่ถึง 30% และราคาขายลดลงค่อนข้างมาก ขณะที่ภาพรวมทั้งตลาดพบว่าหลายโรงแรมปิดกิจการ หรือปรับมาเป็น ASQ และ Hospitel บ้าง แต่บางโรงแรมก็มีข้อจำกัดทำให้ไม่สามารถปรับเปลี่ยนได้ อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของโรงแรมในกลุ่มบริษัทฯ ถือว่าดีกว่าตลาดอยู่พอสมควร โดยเฉพาะโรงแรมที่เป็น Serviced Apartments ซึ่งมีฐานลูกค้าเป็นกลุ่มเข้าพักระยะยาว ซึ่งเป็นที่น่ายินดีสำหรับโรงแรมในกลุ่มบริษัทฯ ที่ได้รับรางวัลจากผลงานในปีนี้ได้แก่ “Traveller’s Choice Award 2021 – Modena by Fraser Bangkok & Triple Y Hotel”, “Traveller’s Review Award by Agoda.com & Booking.com – Triple Y Hotel” และ “Traveller’s Review Award by Hotels.com – Modena by Fraser Bangkok” สำหรับแนวโน้มธุรกิจคาดว่า อัตราการเข้าพักรวมของตลาดในปีหน้าจะทยอยปรับเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับ 50% โดยในช่วงครึ่งปีแรกคาดว่าอัตราการเข้าพักยังคงไม่ฟื้นตัวชัดเจนมาก และยังคงต้องมุ่งตลาดคนไทยเป็นหลัก สืบเนื่องจากสายการบินยังไม่กลับมาบริการ และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่กลับมา รวมถึงบริษัทต่างประเทศที่มีการจัดประชุมขนาดใหญ่ก็ยังมีจำนวนไม่มากพอ กับห้องพักในกรุงเทพฯ ที่มีจำนวนมาก ทั้งนี้ คาดว่าไตรมาสที่ 3 นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเริ่มเดินทางเข้ามา ขณะที่แนวโน้มราคาห้องพักน่าจะเริ่มมีการปรับเพิ่มได้ตามปริมาณลูกค้า

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

เพื่อรักษาความได้เปรียบทางการแข่งขัน บริษัทฯ ใช้กลยุทธ์เร่งอัตราการเข้าในอาคารสร้างใหม่ ผสมผสานกลยุทธ์รักษาผู้เช่าด้วยการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า พัฒนาและปรับปรุงการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2564 บริษัทฯ มีมาตรการความปลอดภัยและช่วยเหลือผู้เช่าช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังจัดกิจกรรมต่าง ๆ ให้แก่ผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง ยกเว้นช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 บริษัทฯ จำเป็นต้องงดกิจกรรมบางรายการเพื่อลดความเสี่ยงการแพร่ระบาดและเพื่อความปลอดภัยสูงสุดของผู้เช่า ตัวอย่างกิจกรรม เช่น กิจกรรมขายสินค้าลดราคาจากแบรนด์สินค้าชั้นนำ กิจกรรมเทศกาลอาหารและขนม (Food Fest & Sweet Treats) กิจกรรมประกวดร้องเพลง Singing contest (งดจัดในปี 2564) และกิจกรรมวิ่ง “Vertical Run” (งดจัดในปี 2564) กิจกรรมตามงานประเพณี เช่น ตักบาตรรับปีใหม่ สงกรานต์ช่วงเทศกาลสงกรานต์

กิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคมต่าง ๆ กิจกรรมเพื่อความปลอดภัย ได้แก่ การซ้อมอพยพคนภายในของผู้เช่าอาคารหากเกิดเหตุอัคคีภัยประจำปี ซึ่งกิจกรรมต่าง ๆ ที่จัดขึ้นนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มความมั่นคง สันติภาพ ความสะอาด สบาย เน้นย้ำความปลอดภัยในอาคารสูง และสร้างสังคมที่น่าอยู่ในอาคารจากการสำรวจความพึงพอใจการบริการในปี 2564 ความพึงพอใจเฉลี่ยทุกอาคารมากกว่าร้อยละ 83 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปี 2563 จึงเป็นส่วนช่วยสะท้อนผลการดำเนินงานของอาคารทั้งของบริษัทฯ และอาคารที่บริษัทฯ เป็นผู้บริหารอาคาร ให้รักษาระดับอัตราการเช่าเกินร้อยละ 90 และอัตราค่าเช่าได้สูงเป็นอันดับต้น ๆ ในระดับเดียวกันในตลาด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการ การออกแบบ และการอนุรักษ์พลังงานทั้ง 4 อาคาร ได้แก่ อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ อาคารสาทร สแควร์ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ และอาคารมิตรทาวเวอร์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ได้รับการรับรองเป็นอาคารที่ก่อสร้างให้ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล LEED (Leadership in Energy and Environment Design) ของ USGBC ระดับ Gold อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ระดับ Platinum นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับรางวัลในด้าน การออกแบบ และ พัฒนาโครงการ ในระดับภูมิภาค เอเชีย แปซิฟิก (Asia Pacific Property Awards Development) โดย IPA ประเภท Mixed Use Development โดยตัดสินจากการออกแบบสถาปัตยกรรมทั้งภายนอกและภายใน ภูมิสถาปัตย์ รวมถึงเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย ความปลอดภัย และการคำนึงถึงการอยู่อาศัยที่ยั่งยืนเป็นอีกหนึ่งความตั้งใจที่สะท้อนความมุ่งมั่นพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ เพื่อส่งมอบความสุขให้กับลูกค้า และตอบเจตน์ทุกไลฟ์สไตล์อย่างแท้จริง สำหรับอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ และอาคารสาทร สแควร์ ยังได้รับรางวัล Thailand Energy Awards และ ASEAN Energy Awards เมื่อปลายปี 2560 ขณะที่อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ได้รับรางวัล 4 รางวัล Best Office Development และ Best Green Development จาก Thailand Property Awards 2017 และ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ ยังได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคาร - อาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากการประกวดโครงการ Thailand Energy Awards 2018 เมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2561 และรางวัลโครงการอนุรักษ์พลังงานเพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่น ประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงาน จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ และล่าสุด โครงการสามย่านมิตรทาวน์ ยังได้รับรางวัลด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่) จากการประกวดโครงการ Thailand Energy Awards 2021 เมื่อเดือนสิงหาคม ปี 2564 และ ASEAN Energy Awards 2021 เมื่อเดือนกันยายน ปี 2564

สำหรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของการเช่าพื้นที่สำนักงาน จะมีทั้งกลุ่มบริษัทในประเทศ และบริษัทต่างชาติชั้นนำจำนวนประมาณ 500 ราย โดยผู้เช่าต้องการสร้างภาพลักษณ์ทางการตลาดขององค์กรบนทำเลใจกลางเมือง สถานที่ตั้งใกล้ระบบขนส่งสาธารณะหรือเชื่อมกับรถไฟฟ้า บีทีเอสหรือเอ็มอาร์ทีที่ลูกค้าและพนักงานของผู้เช่าสามารถเข้าถึงอาคารสำนักงานได้โดยสะดวก การเป็นอาคารประหยัดพลังงานส่งเสริมการสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อการทำงานของพนักงานจะช่วยให้พนักงานรักองค์กร และภูมิใจต่อความใส่ใจที่องค์กรมีให้ต่อพนักงาน นอกจากนี้ผู้เช่ามักจะ

เลือกพื้นที่เช่าที่มีความยืดหยุ่นในการจัดสำนักงานได้หลากหลายรูปแบบ ที่ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ขององค์กรผู้เช่าได้ ซึ่งอาคารต่าง ๆ ภายใต้การดูแลของบริษัทฯ มีคุณสมบัติที่สามารถรองรับผู้เช่าบริษัทขนาดเล็กจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ตอบสนองต่อความต้องการดังกล่าวของลูกค้าได้ทั้งหมดที่กล่าวมา

ด้านกลยุทธ์ในการปล่อยเช่าพื้นที่ บริษัทฯ ดำเนินการผ่าน Agency ขึ้นซึ่งเป็นธุรกรรมปกติของการเช่าอาคารสำนักงานที่ลูกค้าจะติดต่อผ่าน Agency ดังนั้น บริษัทฯ จะประสานงานกับ Agency อย่างใกล้ชิด คัดสรรและตรวจสอบประวัติลูกค้า ประเภทธุรกิจของลูกค้า พร้อมให้ข้อมูลที่ลูกค้าต้องการ และเสนอราคาเช่าที่เหมาะสม รวมถึงติดตามผลจนถึงที่สุด นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการทำกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์อย่างต่อเนื่อง และรักษาระดับการบริการ มีมาตรฐานและกระบวนการจัดการอาคาร มีระบบรักษาความปลอดภัยที่เข้มงวด มีการตรวจสอบงานระบบและบำรุงรักษาอยู่เสมอ อีกทั้งยังมีช่องทางสื่อสาร ประสานสัมพันธ์ กับผู้เช่าผ่านช่องทางต่าง ๆ รวมทั้งอินเทอร์เน็ตและโซเชียลมีเดียต่าง ๆ เช่น เว็บไซต์ เฟซบุ๊กอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบคำถามระดับของอาคารสำนักงาน

ด้านโครงการศูนย์การค้ายังคงมุ่งเน้นกลยุทธ์ที่มีความคล่องตัว ยืดหยุ่นสูง และก่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด ภายใต้การบริหารต้นทุนที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถรับมือกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงรวดเร็วและมีความไม่แน่นอนสูง โดยต่อยอดแนวคิด “คลังอาหารและการเรียนรู้” ผ่านการสร้างประสบการณ์ในการใช้ชีวิตประจำวัน ทั้งร้านค้าที่เพิ่มมาใหม่และร้านค้าหมุนเวียน ให้เกิดความหลากหลายและตอบโจทย์แนวคิดหลัก รวมถึงกิจกรรมทางการตลาดที่จัดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างชุมชนแห่งความเป็น “มิตร” เป็นพื้นที่ให้เข้ามาทำกิจกรรมได้หลายรูปแบบ นอกเหนือจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับการให้บริการกับลูกค้าและผู้เช่าภายใต้กลยุทธ์ “Retail as a Service” โดยการพัฒนา ปรับปรุงมาตรฐานการบริการอย่างสม่ำเสมอ พร้อมให้ความช่วยเหลือและสนับสนุนการนำนวัตกรรมใหม่ ๆ เข้ามาประยุกต์ใช้ เพื่อส่งเสริมให้เกิดความเชื่อมั่นในการใช้บริการและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน

สำหรับการขับเคลื่อนธุรกิจโรงแรมภายใต้สถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอน บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารต้นทุนค่าใช้จ่าย ปรับตารางการให้บริการ วางแผนกำลังพล เพิ่มช่องทางการขายผ่านแพลตฟอร์มต่าง ๆ อาทิ Travel Fairs ออนไลน์ และขายบริการอาหารเดลิเวอรี่ นอกจากนี้ ยังต้องขยายฐานผู้เข้าพักแบบรายเดือนให้มากขึ้น รวมถึงเพิ่มรายได้จากห้องอาหาร งานประชุม และงานเลี้ยงขนาดเล็กถึงกลางให้มากขึ้น พร้อมดำเนินมาตรการสุขอนามัยอย่างต่อเนื่องเพื่อสร้างความมั่นใจแก่แขกผู้เข้าพักอาศัยและใช้บริการ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

• ที่ดิน

ที่ดินที่เหมาะสมต่อการพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ควรเป็นทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ มีการคมนาคมที่สะดวกสบาย หากอยู่ในแนวรถไฟฟ้าจะเป็นปัจจัยหนุนต่อโครงการยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม การจัดหาที่ดินในการทำแล้งแล้วมีความท้าทายมากขึ้นเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ และราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นทุกปี นอกจากนี้เงื่อนไขของกรรมสิทธิ์ของที่ดินในบริเวณดังกล่าวมักจะเป็นการขายสิทธิ์การเช่าระยะยาวแทนที่จะขายโอนกรรมสิทธิ์ขาด ดังนั้น ในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจึงต้องรอให้ที่ดินผืนนั้น ๆ หมดภาระผูกพันตามสัญญาเดิมหรือปลอดจากภาระใด ๆ เสียก่อน

อย่างไรก็ตามจากการที่บริษัทฯ มีทั้งประสบการณ์และความพร้อมในการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่หลากหลายทั้งอาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และศูนย์การค้า อีกทั้งบริษัทฯ มีประสบการณ์ในการเช่าและพัฒนาที่ดินกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่มากมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ในสัญญาเช่ามาด้วยดีโดยตลอด จนมีชื่อเสียงและได้รับการยอมรับโดยทั่วไป เหล่านี้ส่งผลให้บริษัทฯ ได้มีโอกาสในการพัฒนาที่ดินแปลงที่มีศักยภาพเช่น ที่ดินโครงการ เอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกคลองเตยถนนรัชดาภิเษกตัดกับถนนพระราม 4 และโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ที่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกสามย่านถนนพระราม 4 ติดกับถนนพญาไท เป็นต้น

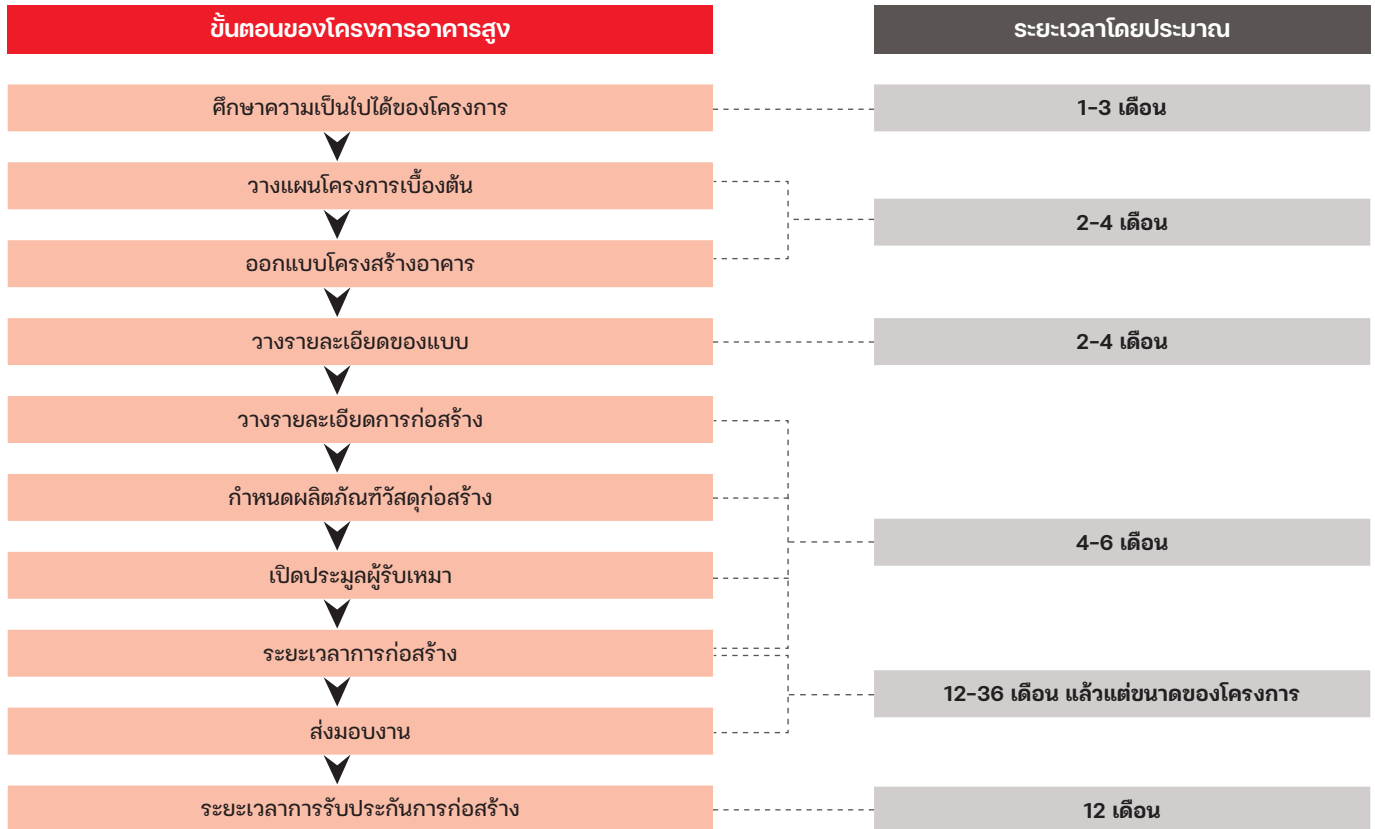
ในการเช่าที่ดินนั้นบริษัทฯ จะทำสัญญาเช่าที่ดินโดยทั่วไปเป็นเวลา 30 ปี และ/หรืออาจมีเงื่อนไขในการเช่าต่ออีก 30 ปี การพัฒนาโครงการจึงต้องเน้นพัฒนาในที่มีศักยภาพสูงและการคมนาคมสะดวก การจัดหาที่ดินในแต่ละครั้งฝ่ายบริหารจะเป็นผู้เข้าไปดูพื้นที่ด้วยตนเอง โดยมีการศึกษาข้อดีข้อเสีย ข้อมูลด้านกฎหมายและผังเมืองและข้อมูลทางการตลาดอย่างละเอียด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

• วัสดุก่อสร้าง

ปัจจุบันผู้รับเหมาที่บริษัทฯ ว่าจ้างเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาวัสดุสำหรับการก่อสร้าง บริษัทฯ ได้รับความละเอียดราคาของวัสดุก่อสร้างไว้ในสัญญาจ้าง เพื่อเป็นการป้องกันไม่ให้เป็นภาระ ได้รับผลกระทบจากราคาวัสดุก่อสร้างที่อาจเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงปัญหาที่เกิดจากวัสดุก่อสร้างขาดแคลนในระหว่างก่อสร้าง อีกทั้งการจ้างเหมาจะทำการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีความเชี่ยวชาญ และผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับ เพื่อสามารถส่งมอบงานที่มีคุณภาพได้ตามกำหนดการตามสัญญา

• การพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ จะเปิดประมูลราคาในส่วนของงานผู้รับเหมาโครงการ โดยผู้ที่ชนะการประมูลจึงจะทำสัญญาการก่อสร้างแบบทั้งโครงการและมีการรับประกันราคา โดยมีขั้นตอน ดังนี้



• ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สำหรับอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง บริษัทฯ ได้มีการออกแบบพัฒนาระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสมในทุก ๆ โครงการ เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยได้วางระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับส่วนใช้สอยทั้งหมด รวมถึงจัดให้มีการตรวจสอบคุณภาพน้ำทั้งตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ก่อนที่จะระบายลงสู่ทางน้ำสาธารณะต่อไป เพื่อทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีบริษัทฯ จึงคำนึงถึงการเพิ่มต้นไม้หรือพื้นที่สีเขียวของโครงการ มากกว่าที่กำหนดในกฎหมายเสมอ

นอกเหนือจากนั้น บริษัทฯ ยังว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อเตรียมการดังกล่าว รวมถึงการขออนุญาตขอความเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเสียก่อนเริ่มขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และดำเนินมาตรการต่าง ๆ ตามที่ระบุในรายงานฯ เพื่อลดผลกระทบจากงานก่อสร้างต่อชุมชนโดยรอบโครงการ

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

งานระหว่างการพัฒนา

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

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

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

ปัจจุบันโครงการสีลมเอจได้เริ่มดำเนินการพัฒนาปรับปรุงไปแล้วกว่าร้อยละ 65 ด้วยทีมออกแบบและทีมก่อสร้างที่มีคุณภาพ มีแผนงานที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและเปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2565

3.3 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นกว่า 3.0 ล้านตารางเมตร บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทมีทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย

โรงงานของบริษัทฯ และโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 17 ทำเล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนโรงงาน	
		สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	พระนครศรีอยุธยา	-	15
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	พระนครศรีอยุธยา	4	40
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	พระนครศรีอยุธยา	15	60
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ชลบุรี	11	104
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ชลบุรี	30	-
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ชลบุรี	-	7
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ระยอง	5	38

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนโรงงาน	
		สินทรัพย์ ของบริษัท	สินทรัพย์ ภายใต้กองทรัสต์
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	สมุทรปราการ	-	13
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย	สมุทรปราการ	28	-
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ปทุมธานี	2	23
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	-	1
เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี	7	-
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ปราจีนบุรี	8	-
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ชลบุรี	-	41
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	สมุทรปราการ	2	-

*หมายเหตุ ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

และมีคลังสินค้าของบริษัทและคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ 28 ท่าเล* ดังต่อไปนี้

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนคลัง	
		สินทรัพย์ ของบริษัท	สินทรัพย์ ภายใต้กองทรัสต์
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	ฉะเชิงเทรา	26	83
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	ชลบุรี	-	21
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	ชลบุรี	18	26
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 3)	ชลบุรี	-	26
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	พระนครศรีอยุธยา	2	16
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	พระนครศรีอยุธยา	14	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)	ระยอง	4	12
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	ชลบุรี	10	4
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	ชลบุรี	8	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	ชลบุรี	-	22
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	ชลบุรี	-	9
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	ชลบุรี	10	5
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-6)	สมุทรปราการ	11	47
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	ปราจีนบุรี	-	8
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)	พระนครศรีอยุธยา	-	3
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ชลบุรี	-	7
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	ขอนแก่น	14	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	ระยอง	11	-

ที่ตั้ง	จังหวัด	จำนวนคลัง	
		สินทรัพย์ ของบริษัท	สินทรัพย์ ภายใต้กองทรัสต์
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	สมุทรสาคร	2	-
เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	ลำพูน	9	-
คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)**	พระนครศรีอยุธยา	-	1
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	สมุทรปราการ	5	-

หมายเหตุ *ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา

** รายการขายและเช่ากลับ

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

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

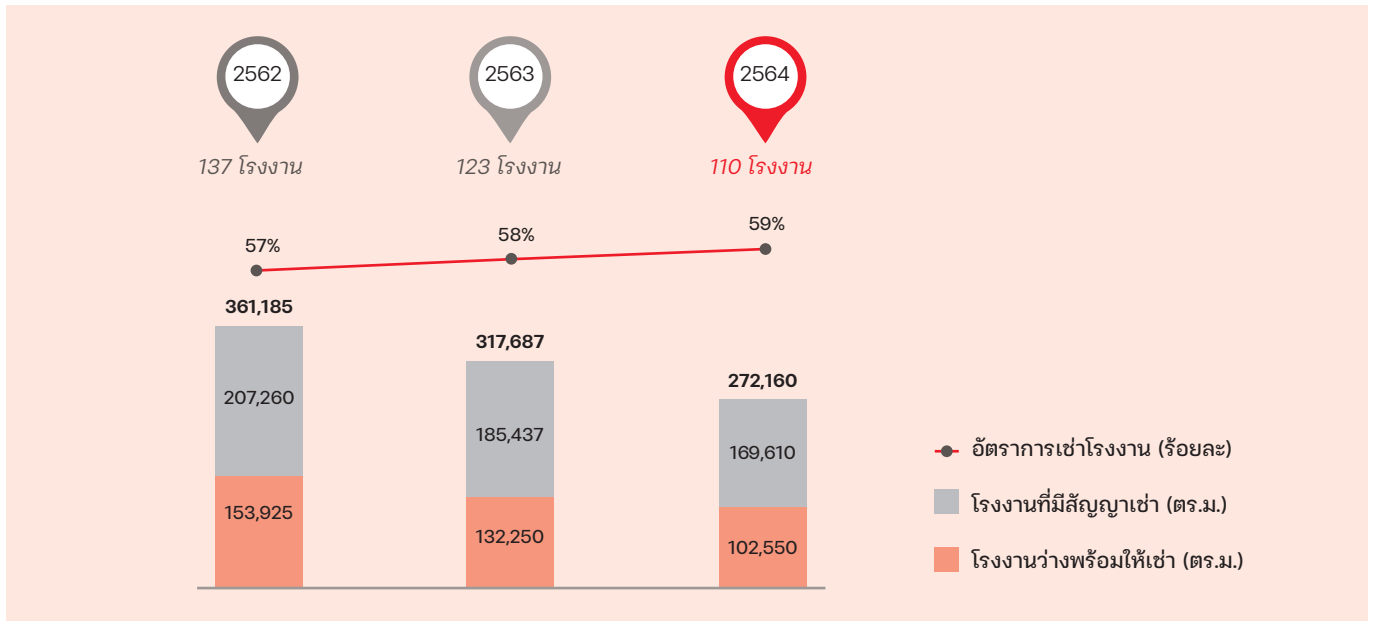
บริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งสำหรับการพัฒนาโรงงาน โดยพิจารณาจากความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต นอกจากนั้นยังพิจารณาถึงเขตส่งเสริมการลงทุน ความสะดวกในการเดินทางไปยังท่าเรือ สนามบิน ระยะห่างจากกรุงเทพมหานคร ตลอดจนระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ได้มาตรฐานของทำเลที่ตั้งนั้น ๆ

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

สัญญาเช่าระหว่างลูกค้ากับบริษัทฯ เกือบทั้งหมดมีอายุสัญญา 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้ามีทางเลือกในการต่อสัญญาเช่าได้ นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการเปลี่ยนไปเช่าโรงงานอื่นของบริษัทฯ ในทำเลที่ตั้งหรือขนาดที่แตกต่างไป ตลอดจนให้ทางเลือกแก่ลูกค้าในการซื้อโรงงาน

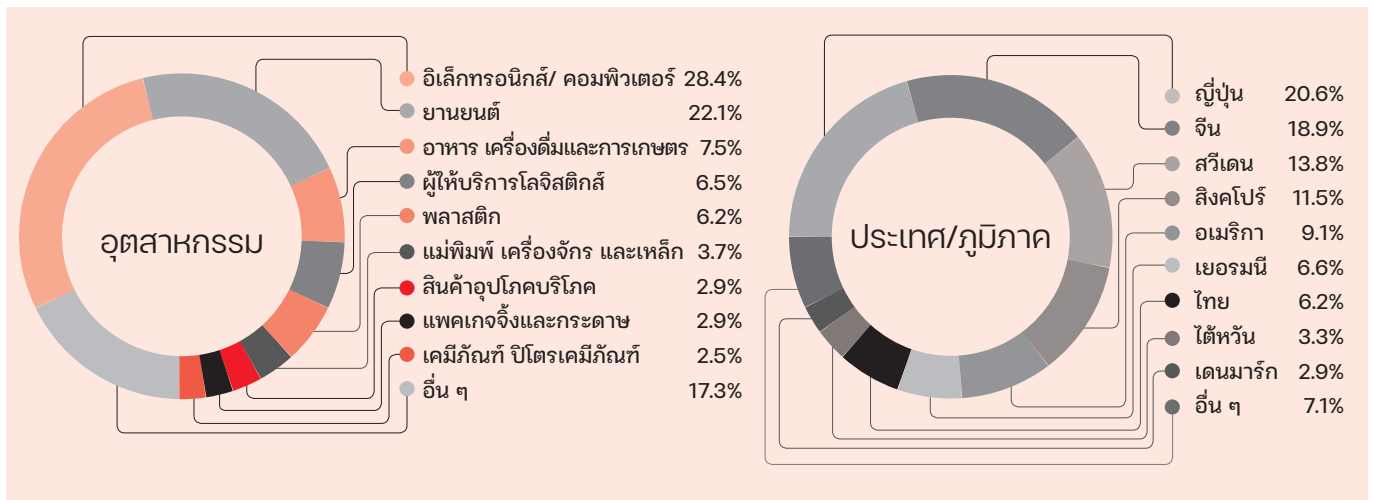
นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้บริการสร้างโรงงานตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ดีขึ้นและเป็นผลดีต่อบริษัทฯ ในแง่การลงทุนกับผลตอบแทนระยะยาว เนื่องจากอายุสัญญาเช่าของโรงงานประเภทนี้จะยาวกว่าอายุสัญญาเช่าของโรงงานทั่วไปประมาณ 5-10 ปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีโรงงานเช่า และโรงงานว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้



อัตราการใช้โรงงาน (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ สิ้นเดือนกันยายน 2564 อยู่ที่ร้อยละ 59 เพิ่มขึ้นจากสิ้นเดือนกันยายน 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 58 เนื่องจากความต้องการพื้นที่โรงงานในภาคตะวันออกที่เพิ่มมากขึ้น จากสิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เข้ามาจากกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ กลุ่มลูกค้าอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าอุปโภคบริโภค และอุปกรณ์การแพทย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ลูกค้าที่เข้าโรงงานของบริษัทฯ เป็นผู้ผลิตจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

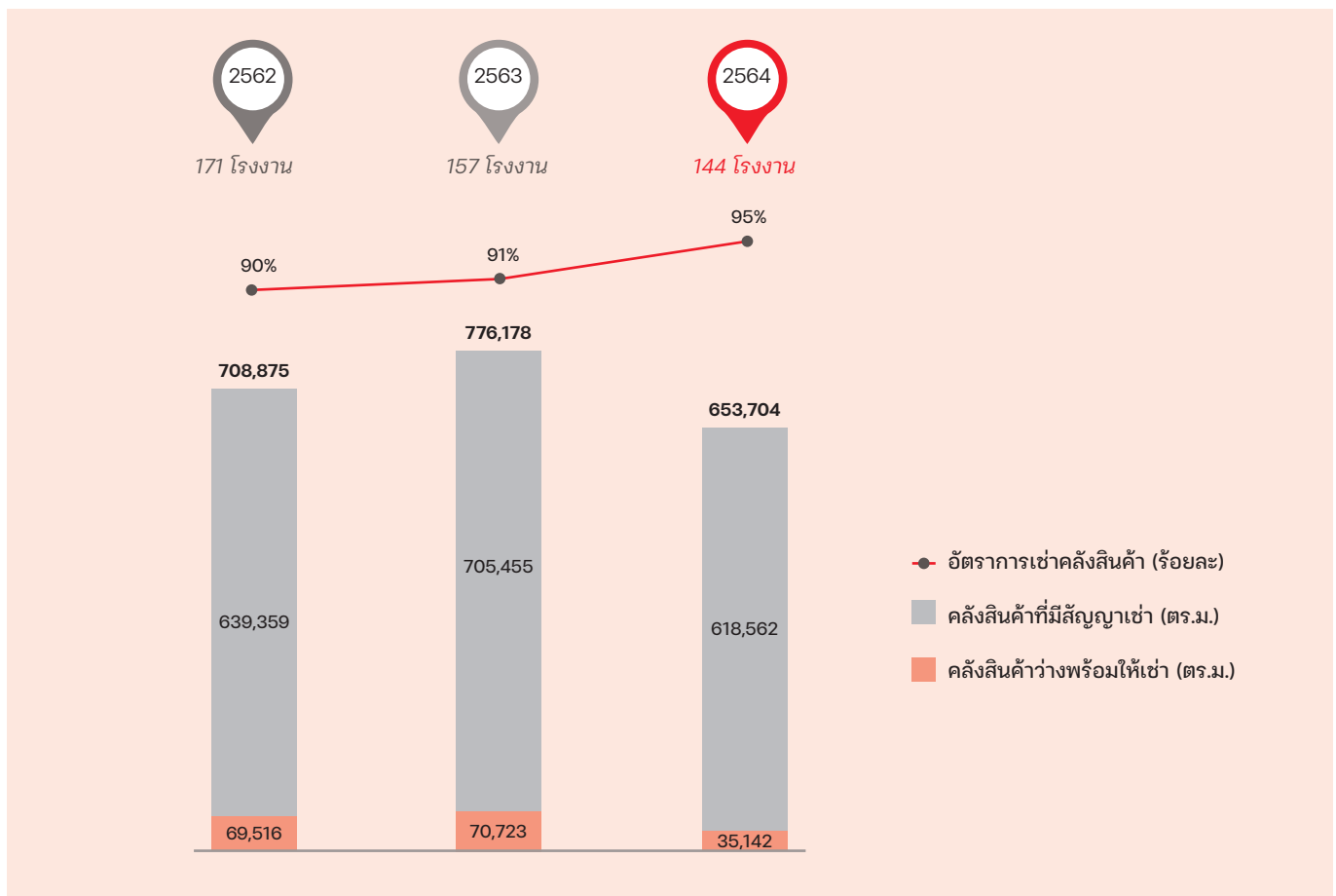
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด หรือชื่อเดิมคือบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เป็นผู้พัฒนาและบริหารอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า

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

คลังสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการ คลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่องเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้า

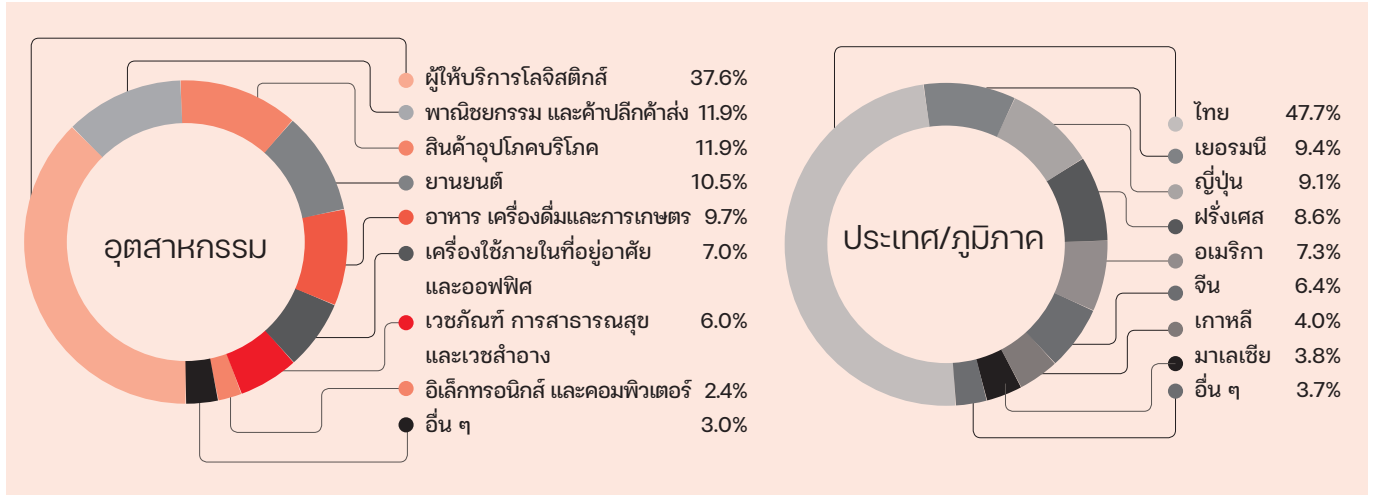
สัญญาเช่าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าต่อสัญญาได้ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปี มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น จากลูกค้าที่เช่าคลังสินค้าที่มีรูปแบบเฉพาะ (Built-to-Suit) ซึ่งมีอายุสัญญาอยู่ที่ประมาณ 10 ปี และในอนาคตบริษัทฯ จะนำเสนอสินค้ารูปแบบเฉพาะนี้มากขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งจะส่งผลต่อการลงทุนระยะยาวของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการซื้อคลังสินค้าจากลูกค้า เพื่อให้เช่ากลับคืน (Sale and Leaseback) อีกด้วย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีคลังสินค้าให้เช่าแก่ลูกค้า และคลังสินค้าว่างพร้อมให้เช่า ดังนี้



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy rate) ของบริษัทฯ ณ เดือนกันยายน ปี 2564 เท่ากับร้อยละ 95 เมื่อเทียบกับ ณ เดือนกันยายน 2563 เท่ากับร้อยละ 91 เนื่องจากในปีที่ผ่านมา มีผู้เช่าคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้นในเขตแหลมฉบัง ศรีราชา บางพลี และวังน้อย โดยมีปัจจัยหลักมาจากการขยายตัวของธุรกิจออนไลน์ รวมถึงการย้ายฐานการผลิตเพื่อสร้างความยืดหยุ่นในระบบซัพพลายเชน ส่งผลให้เกิดความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น ทั้งในกลุ่มผู้ผลิตเครื่องใช้ภายในที่อยู่อาศัยและออฟฟิศ กลุ่มเทรดดิ้ง สินค้าอุปโภคบริโภค และกลุ่มยานยนต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ลูกค้าที่เข้าคลังสินค้าของบริษัทฯ เป็นผู้ประกอบการจากประเทศต่าง ๆ ในอุตสาหกรรมหลายประเภท ดังนี้



หมายเหตุ : สัดส่วนข้างต้นคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท ณ สิ้นปี 2564

3) ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

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

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

4) ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของ กองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย

5) ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด หรือ FIRM (ชื่อเดิมคือ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด หรือ TMAN) ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน หรือ TREIT หรือปัจจุบันชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ หรือ FTREIT นอกจากนี้ในปี 2564 FTREIT ยังได้ซื้อทรัพย์สินจากบริษัทฯ อีก 196,195 ตารางเมตร ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 4.5 หมื่นล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FIRM จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับบริษัทฯ

6) การบริการอื่น ๆ

• การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า

บริษัทฯ มีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้บริษัทฯ สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

• การจัดหาสาธารณูปโภค

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้บริการระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้พอเพียงต่อความต้องการของลูกค้า รวมถึงแนะนำให้เหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า

• การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ

บริษัทฯ ให้ความช่วยเหลือลูกค้า ในเรื่องการขออนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการบริษัท เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอ และต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยบริการนี้ถือเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวกครบวงจรให้กับลูกค้าต่างชาติ (One-Stop-Service)

• บริการอื่น ๆ

เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในธุรกิจมานาน และมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มลูกค้าหลาย ๆ รายในอุตสาหกรรม บริษัทฯ จึงสามารถให้บริการและความช่วยเหลืออื่น ๆ ตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าเท่าที่จะสามารถทำได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้าและบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

สิทธิประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ประกอบการจากเขตส่งเสริมการลงทุน

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

1. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจโรงงานให้เข้า

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

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
 - 8 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี และเขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
 - 7 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา และนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค
 - 3 ปีสำหรับโครงการในนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย
- โดยในกรณีที่กิจการมีการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับอนุญาต ให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือช่างชำนาญการ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่ตามที่กำหนดไว้
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

2. สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เข้า

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

- ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาดังต่อไปนี้:
 - 8 ปี สำหรับคลังสินค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น) และ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)
 - 3 ปี สำหรับคลังสินค้าในเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)
- โดยในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างนั้น จะสามารถนำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้น ไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น
- ได้รับยกเว้น ไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการอนุมัติ

3. สิทธิประโยชน์แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมของ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.)

จากการที่บริษัทฯ มีการประกอบธุรกิจการจัดสร้างโรงงานมาตรฐานในเขตนิคมอุตสาหกรรม ภายใต้การกำกับดูแลของ กนอ. ผู้ประกอบการจึงพึงได้รับสิทธิประโยชน์ในเขตอุตสาหกรรมจาก กนอ. ดังนี้

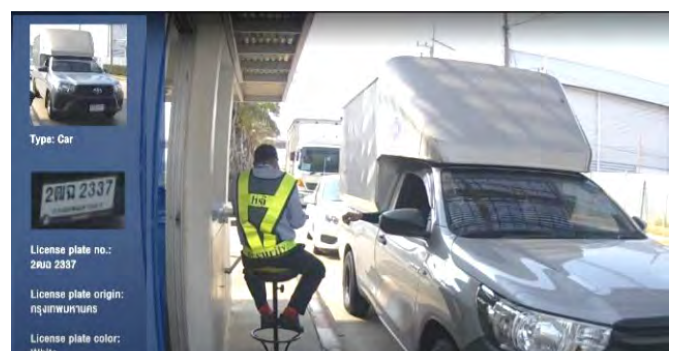
- สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร (เขตประกอบการเสรี) ได้แก่ การได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษอากรขาเข้าภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต สำหรับเครื่องจักรอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต และได้รับการยกเว้นภาษีอากรขาออกสำหรับของส่งออกป้อนกราชอาณาจักร
- สิทธิประโยชน์ที่ไม่เกี่ยวกับภาษีอากร ได้แก่ ผู้ประกอบการจะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมเพื่อประกอบกิจการ ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างชาติซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญ และช่างฝีมือเข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตลอดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตพร้อมให้บริการขอวีซ่าและ work permit และสามารถส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ หากเงินจำนวนนั้นเป็นเงินทุนนำเข้าหรือเป็นเงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) ในกรณีขอรับการส่งเสริมการลงทุน
- สิทธิประโยชน์อื่น ๆ ได้แก่ การยื่นขอใบอนุญาตที่จำเป็นสำหรับการประกอบการทั้งหมดจาก กนอ. (โดยปกติต้องได้รับอนุมัติจากหลายหน่วยงานราชการ) เช่น ใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ ใบอนุญาตปลูกสร้างและ ใบอนุญาตประกอบกิจการอุตสาหกรรม รวมไปถึง การได้รับบริการสำหรับผู้ลงทุนในเรื่องคำแนะนำค่าปรึกษาเอกสารต่าง ๆ

การพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ในฐานะผู้นำด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมที่มากด้วยประสบการณ์กว่า 30 ปี เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล นับว่าเป็นผู้พัฒนาที่โดดเด่นด้วยความสามารถในการส่งมอบโซลูชัน โรงงานและคลังสินค้าที่รองรับทุกความต้องการของลูกค้าในทุกตลาด ภายใต้แนวคิดการดำเนินธุรกิจที่มุ่งเน้นการให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ที่ดีและสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า (Customer-centric) เป็นสำคัญ บริษัท ได้พัฒนาองค์ความรู้และรูปแบบการให้บริการอย่างต่อเนื่อง โดยให้ความสำคัญกับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่และการทำงานด้วยระบบดิจิทัล ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญของแผนกลยุทธ์ระยะยาวขององค์กรที่ผ่านมา บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของระบบปัญญาประดิษฐ์ (AI) และ อินเทอร์เน็ตออฟธิงส์ (IoT) ที่จะเป็นส่วนต่อการดำเนินงานของภาคอุตสาหกรรม จึงได้วางแผนลงทุนด้านเทคโนโลยีอย่างต่อเนื่อง เพื่อช่วยยกระดับความสามารถด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงพัฒนาบริการโซลูชันให้ครอบคลุมมากยิ่งขึ้น

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ เปิดตัวแพลตฟอร์มอัจฉริยะที่นำนวัตกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือ PropTech มาใช้ในการบริหารโลจิสติกส์พาร์คของบริษัทฯ เพื่อยกระดับมาตรฐานการจัดการตามแนวคิด Smart & Sustainable Logistics Park ทั้งด้านการรักษาความปลอดภัย และด้านสิ่งแวดล้อมโดยใช้เทคโนโลยี AI ขับเคลื่อนอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งสอดคล้องกับทิศทางการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยภายใต้นโยบายอุตสาหกรรม 4.0 ทั้งนี้ การคิดค้นแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะดังกล่าว บริษัทฯ ได้ใช้เทคโนโลยีคลาวด์ (Cloud) ในการสนับสนุนการทำงานของ AI ของแพลตฟอร์ม ที่ผสานเทคโนโลยีทันสมัยหลากหลายเข้าไว้ด้วยกัน อาทิ Computer Vision, Geofencing, Drone Inspection และ Machine Learning เพื่อใช้ในการดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ รวมถึงการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม โดยแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะนี้สามารถตรวจวัดปริมาณการปล่อยก๊าซ วัชระดับการใช้พลังงาน และดัชนีชี้วัดด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ ที่สอดคล้องกับความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและบริหารจัดการสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย ตลอดจนเป็นมิตรต่อทั้งชุมชนและสิ่งแวดล้อม

โดยปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เริ่มต้นติดตั้งแพลตฟอร์มเทคโนโลยีอัจฉริยะในโครงการโลจิสติกส์พาร์คที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการเสร็จสิ้นแล้วกว่า 80% บริษัทฯ ตั้งเป้าที่จะนำแพลตฟอร์มดังกล่าวนี้มาใช้กับทุกโครงการในอนาคต เพื่อส่งมอบโซลูชันอัจฉริยะที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการแก่ลูกค้าตามมาตรฐานสากล ตลอดจนช่วยส่งเสริมความยั่งยืนในการดำเนินงานของภาคอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ ด้วยเทคโนโลยีควบคู่และตรวจวัดมลพิษที่มีประสิทธิภาพ



การตลาดและสถานะการแข่งขัน

1) ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่าถือเป็นธุรกิจที่สำคัญต่อผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทย โดยเฉพาะผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็ก (SMEs) ซึ่งอาจเลือกเช่าโรงงานเพื่อลดต้นทุนในการดำเนินการและเพื่อเพิ่มความรวดเร็วในการเริ่มการผลิต และลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง หากการให้เช่าโรงงานนั้นมีบริการแบบครบวงจรเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการ

การที่ประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่เชื่อมต่อประเทศอื่นในภูมิภาคซึ่งเปรียบเสมือนศูนย์กลางของภูมิภาค CLMV มีแรงงานที่มีทักษะ และมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดีนั้น ได้ดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศญี่ปุ่น จีน และยุโรป ให้ใช้ประเทศไทยเป็นฐานการผลิต โดยนโยบายส่งเสริมการลงทุนต่าง ๆ ของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และโครงการระเบียงเศรษฐกิจภูมิภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาลได้มีส่วนสนับสนุนการขยายตัวของพื้นที่อุตสาหกรรม และความต้องการของผู้ประกอบการต่างประเทศในประเทศไทยและพื้นที่เขต EEC มากยิ่งขึ้น

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ปัจจุบันผู้พัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ

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

ถึงแม้ว่าการแข่งขันโดยรวมของธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่านั้นค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโรงงานให้เช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย และมีความได้เปรียบในด้านทำเลที่มีศักยภาพหลากหลาย รวมถึงมีบริการที่ครบวงจรให้กับผู้ประกอบการซึ่งเป็นลูกค้า ให้ความช่วยเหลือในการติดต่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการ และการขอรับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI

ลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ สำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปพร้อมเช่า คือ ผู้ผลิตชิ้นส่วนให้แก่ผู้ประกอบการขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ โดยความเสี่ยงในการเลิกเช่าเมื่อหมดสัญญาของลูกค้ากลุ่มโรงงานนั้นค่อนข้างต่ำ เนื่องจากลูกค้ามีการลงทุน และติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักร และสายการผลิตต่าง ๆ เข้ากับโรงงาน ทำให้ความสามารถในการโยกย้ายเป็นไปได้ยาก โดยลูกค้าส่วนมากจะทำการต่อสัญญาเช่ากับบริษัทเมื่อสัญญาหมดอายุ เว้นเสียแต่จะเลิกการผลิตหรือมีความต้องการที่จะขยายพื้นที่การเช่า ซึ่งบริษัทฯ จะเสนอ

ทำเลและขนาดโรงงานอื่น ๆ ตามความต้องการที่เปลี่ยนแปลงของลูกค้าได้ โดยบริษัทฯ มีขนาดโรงงานและพื้นที่ในการให้เช่าที่หลากหลาย

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

2) ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเป็นธุรกิจที่สำคัญในการสนับสนุนธุรกิจโลจิสติกส์เพื่อการกระจายสินค้าของประเทศ โดยระบบการจัดการโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพจะเป็นปัจจัยที่ส่งเสริมให้มีผู้ประกอบการต่างประเทศใช้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการกระจายสินค้าในระดับภูมิภาค และทำให้เกิดการลงทุนจากต่างประเทศเพิ่มขึ้น โดยในปัจจุบันคลังสินค้าให้เช่าจะกระจายอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์กระจายสินค้าในจังหวัดสำคัญแต่ละภาคของประเทศ และในเขตท่าเรือแหลมฉบังและท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

- ผู้พัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพเพื่อขายและเช่า ได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ผู้พัฒนาคลังสินค้ารายย่อยอื่น ๆ ซึ่งบริษัทไม่ถือว่าเป็นคู่แข่งโดยตรงเนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าขนาดเล็ก ที่มีความต้องการเช่าด้วยต้นทุนที่ไม่สูงนัก และรูปแบบโครงสร้างของอาคารอาจไม่ได้มาตรฐานการรับน้ำหนักระดับสากล

โดยสำหรับการแข่งขันกับคู่แข่งโดยตรงของบริษัทฯ นั้น บริษัทฯ มีความได้เปรียบจากทำเลที่ตั้งที่หลากหลายและมีศักยภาพ และยังมีที่ดินพร้อมสร้างเพื่อนำมาต่อ ยอดสำหรับลูกค้ากลุ่ม Built-to-Suit

โดยกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทฯ ได้แก่

- ผู้ประกอบการธุรกิจขนส่งและบริหารคลังสินค้า (Logistics Service Providers) ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทชั้นนำจากในประเทศและต่างประเทศ โดยบริษัทเหล่านี้มีความสามารถในการบริหารจัดการโดยใช้ระบบ Software และระบบจัดการที่ทันสมัยและโดยทั่วไปจะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แต่มีความต้องการเช่าคลังสินค้า
- ผู้ประกอบการประเภทศูนย์กระจายสินค้าด้วยระบบที่ทันสมัย (Distribution Center) และผู้ประกอบการศูนย์จัดจำหน่ายชิ้นส่วนและผลิตภัณฑ์ระหว่างประเทศ (International Procurement Office)
- ผู้ผลิตและผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ โดยลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการที่จะจัดตั้งศูนย์กระจายสินค้า เพื่อจัดส่งสินค้าไปยังลูกค้า และผู้บริโภคทั้งในเขตกรุงเทพฯ และภูมิภาคต่าง ๆ
- กลุ่มบริษัทนำเข้าและส่งออก ซึ่งมีความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ใกล้สนามบินและท่าเรือ โดยเฉพาะอย่างยิ่งพื้นที่เขตปลอดอากร

- ผู้ประกอบการธุรกิจออนไลน์ และธุรกิจอีคอมเมิร์ซ ทั้งที่มาจากต่างประเทศและในประเทศ
- ผู้ประกอบการอื่น ๆ ที่มีธุรกิจสนับสนุนการกระจายสินค้าและกิจการโลจิสติกส์ เช่น ผู้ให้บริการขนส่งสินค้าและบริการขนส่ง ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าและถ่ายบรรจุสินค้า ผู้ให้บริการสร้างมูลค่าเพิ่ม (การตรวจสอบคุณภาพ การติดฉลาก การซ่อมแซม และการประกอบ/บรรจุสินค้า) รวมถึงผู้ให้บริการเช่าอุปกรณ์ขนถ่าย ผู้ให้บริการแรงงานชั่วคราวและยกขนสินค้า เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีกลยุทธ์ส่งเสริมการตลาดที่สำคัญ ได้แก่ การติดต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเองโดยตรง และการติดต่อผ่านตัวกลางต่าง ๆ เช่น ติดต่อผู้ผลิตรายใหญ่เพื่อเสนอบริการให้เข้าโรงงาน/คลังสินค้าให้แก่ลูกค้าของผู้ผลิตเหล่านั้น การติดต่อผ่านหน่วยงานรัฐบาล สถานทูตสำนักงานการค้า สมาคมหอการค้า เจ้าของนิคมอุตสาหกรรม ตัวแทนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตัวกลางอื่น ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการใช้สื่อทางการตลาดประเภทอื่นที่มีประสิทธิภาพตามความเหมาะสม ได้แก่ การเข้าร่วมงานสัมมนา งานแสดงสินค้า และการประชุมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายใน และต่างประเทศ

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ขยายตัวร้อยละ 7.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งหดตัวร้อยละ 12.1 จากสถานการณ์ระบาดโควิด-19 ในรอบเดือนเมษายน 2563 ขณะที่ภาพรวมไตรมาสแรกปี 2564 เศรษฐกิจหดตัวร้อยละ 2.6 จากผลกระทบของการระบาดโควิด-19 ระลอกใหม่ตั้งแต่ช่วงต้นปีซึ่งแพร่กระจายในวงจำกัดและสามารถควบคุมสถานการณ์ได้ดีส่งผลให้ไตรมาสที่สอง กิจกรรมทางเศรษฐกิจ และการส่งออกกลับมาขยายตัวสอดคล้องกับทิศทางที่ฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 20.4 ซึ่งอุตสาหกรรมที่ขยายตัวอย่างเห็นได้ชัดเด่นในครึ่งปีแรก ได้แก่ การผลิตรถยนต์มีปริมาณการผลิตเพิ่มขึ้นจากฐานต่ำในปีที่แล้วซึ่งมีการหยุดสายการผลิตชั่วคราวเพื่อรับมือกับสถานการณ์แพร่ระบาดในระลอกแรก รวมถึงกำลังซื้อในประเทศและต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อีกทั้งยังได้รับปัจจัยบวกจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในหลายประเทศอีกด้วย นอกจากนี้ อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าก็ได้รับอานิสงส์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยมีปริมาณคำสั่งซื้อสินค้าเครื่องใช้ไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้นจากตลาดสหรัฐอเมริกา และญี่ปุ่น ขณะที่อุตสาหกรรมคอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ ก็ปรับตัวดีขึ้นตามความต้องการชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ในตลาดโลกที่ขยายตัวต่อเนื่อง ซึ่งตลาดผู้บริโภคหลักที่เริ่มฟื้นตัว ได้แก่ ประเทศจีน สหรัฐอเมริกา และยุโรป อย่างไรก็ตาม สถานการณ์แพร่ระบาดโควิด-19 กลับมาทวีความรุนแรงขึ้นอีกในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 ส่งผลให้มีมาตรการล็อกดาวน์ในเขตพื้นที่สีแดงหลายจังหวัด เกิดการชะลอตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ขณะที่ภาครัฐเร่งกระจายวัคซีนให้กับประชาชนในพื้นที่เร่งด่วนอย่างต่อเนื่อง เพื่อควบคุมสถานการณ์แพร่ระบาดของสายพันธุ์เดลต้า ภายใต้ยุทธศาสตร์การขับเคลื่อนประเทศให้เดินหน้าต่อไปอย่างสมดุลระหว่างมาตรการทางสาธารณสุขและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ พร้อมวางเป้าหมายเปิดประเทศในช่วงปลายปี 2564 เพื่อพลิกฟื้นการบริโภคและภาคการบริการโดยเฉพาะการท่องเที่ยวในช่วงไฮซีซั่นเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจและความเชื่อมั่น

ธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า เป็นธุรกิจที่ภาครัฐให้ความสำคัญและให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เป็นแผนยุทธศาสตร์ประเทศภายใต้นโยบายไทยแลนด์ 4.0 เพื่อยกระดับเขตเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมให้เป็นเขตพัฒนาอุตสาหกรรมระดับโลก โดยแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานหลักทั้ง 5 โครงการ รวมมูลค่า 650,000 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนการลงทุนของภาครัฐ 42% และเอกชน 58% ปัจจุบันมีเพียงโครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน (TG MRO) ที่ชะลอโครงการไปก่อน ส่วนอีก 4 โครงการสามารถเดินหน้าไปได้ตามแผน ล่าสุดที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ปรับแผนลงทุนอีอีซีเป็น 2.2 ล้านล้านบาทใน 5 ปี (ปี 2565-2569) จากแผนแรกของอีอีซี (2561-2565) กำหนดเงินลงทุนไว้ 1.7 ล้านล้านบาท ซึ่งเกิดเงินลงทุนแล้วกว่า 94% โดยแผนลงทุนอีอีซีระยะ 2 จะช่วยขับเคลื่อนต่อยอดและเร่งรัดการลงทุนด้วยการใช้เทคโนโลยี นวัตกรรม และวิจัยพัฒนา เพื่อเพิ่มขีดความสามารถการแข่งขันของประเทศ

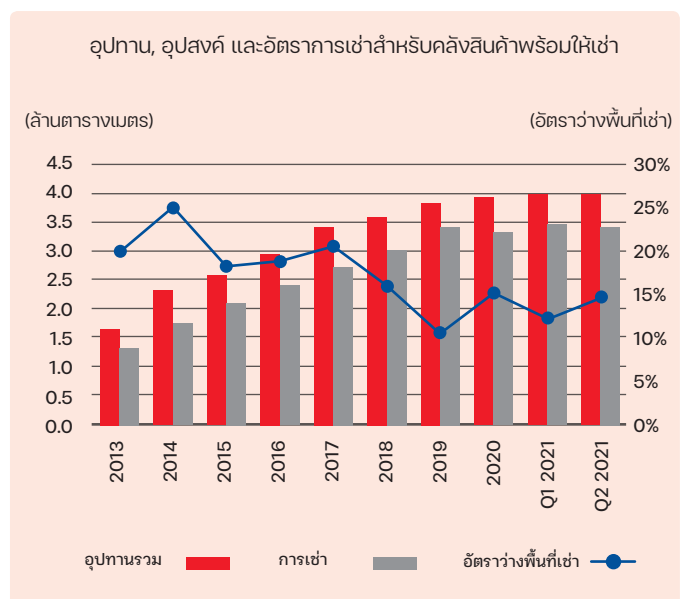
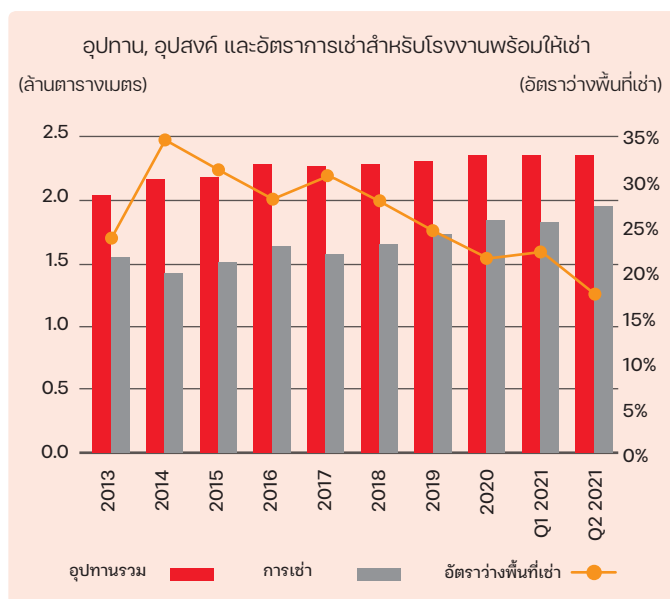
ณ เดือนตุลาคม 2564 มีความคืบหน้าของโครงการต่าง ๆ ดังนี้

- โครงการท่าเรือมาตาพุด การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ได้ลงนามสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัทกัลฟ์ เอ็มทีพี แอลเอ็นจี เทอร์มินอล จำกัด ถือเป็นโครงการแรกที่ประสบความสำเร็จในการเซ็นสัญญาร่วมทุนระหว่างภาครัฐและเอกชนในรูปแบบ Public-Private-Partnership หรือ PPP โดยสถานะล่าสุดเอกชนได้ดำเนินการออกแบบและก่อสร้างในส่วนของโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) และได้ส่งรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและสุขภาพ (EHIA) เรียบร้อยแล้ว ล่าสุด กนอ. เปิดรับฟังความคิดเห็นจากภาคเอกชน (Market Sounding) โครงการท่าเรือมาตาพุด (ช่วงที่ 2) ผ่านระบบออนไลน์ เพื่อนำไปประกอบการจัดทำเอกสารการคัดเลือกเอกชน (Request for Proposal : RFP) ร่วมลงทุนก่อสร้างท่าเทียบเรือ ติดตั้งอุปกรณ์ และการบริหารจัดการท่าเรือบริการสินค้าเหลว คาดขบวนภาคเอกชนเข้าร่วมลงทุนพร้อมลงนามสัญญาร่วมทุนได้ภายในปลายปี 2564 และจะเริ่มก่อสร้างคลังก๊าซธรรมชาติเหลว (LNG Terminal) ในปี 2567 โดยพร้อมเปิดดำเนินการได้ในปี 2569

- โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (ดอนเมือง-สุวรรณภูมิ-อู่ตะเภา) ผู้ชนะการประมูลกลุ่มกิจการร่วมค้าบริษัทเจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และพันธมิตร ได้เข้าลงนามสัญญาร่วมทุนและบันทึกความเข้าใจ กับการรถไฟแห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เอกชนกำหนดกรอบเวลาเปิดให้บริการโฮสปีดเทรนเชื่อม 3 สนามบิน เบื้องต้นในเดือนมกราคม 2569 พร้อมทั้งให้ข้อมูลถึงแผนพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์โดยรอบสถานี (TOD) ความคืบหน้าการส่งมอบพื้นที่ให้เอกชนดำเนินงาน ณ เดือนสิงหาคม 2564 อยู่ที่ร้อยละ 91.81

- โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดงช่วงบางซื่อ-สุพรรณภูมิ มีความคืบหน้าการโอนได้ดำเนินการไปแล้วร้อยละ 62.36 โดยเอกชนได้เข้าปรับปรุงพื้นที่ทางเดินบริเวณสถานีและชั้นจำหน่ายตั๋ว ปรับปรุงระบบต่าง ๆ เช่น พื้นผิวทางเท้า ระบบพื้นผิวต่างสัมผัสรองรับคนพิการ ทางการมองเห็น จุดจอดรับ-ส่ง ระบบป้ายแนะนำ ป้ายบอกทาง ไฟส่องสว่าง และห้องน้ำ โดยวางแผนรองรับการเปิดเดินรถวันแรกในวันที่ 25 ตุลาคม 2564 ส่วนการก่อสร้างช่วงสุพรรณภูมิ-อู่ตะเภาคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จตามแผนในปี 2567

- โครงการท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 การท่าเรือแห่งประเทศไทย (กทท.) เปิดเผยถึงความคืบหน้าโครงการว่า หลังจากคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) พิจารณาผลการคัดเลือกเอกชน ผลการเจรจา และร่างสัญญาร่วมลงทุนแล้ว โดยมีมติให้กลุ่มกิจการร่วมค้า GPC ประกอบด้วย บมจ.กัลฟ์ เอ็นเนอร์จี ดีเวลลอปเม้นท์ (GULF) บริษัท พีทีที แทงค์ เทอร์มินัล จำกัด และบริษัท ไซน่า ฮาร์เบอร์ เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด เป็นผู้ดำเนินการ ขณะนี้อยู่ระหว่างรอการสูงสุดพิจารณาร่างสัญญาร่วมลงทุนกับเอกชน และคาดว่าจะเซ็นสัญญาได้ในปลายปี 2564 ส่วนการก่อสร้างท่าเทียบเรือ F1 คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จ ปี 2568 และท่าเรือ F2 จะดำเนินการให้แล้วเสร็จในปี 2572 สอดรับกับกำลังการรองรับของท่าเรือแหลมฉบังซึ่งปัจจุบันมีขีดความสามารถที่ 11 ล้านตู้ต่อปี จากปริมาณสินค้ารวมที่มีกว่า 8 ล้านตู้ต่อปี หากเติบโตเฉลี่ย 4-5% ต่อปีคาดว่าจะเต็มขีดรองรับภายใน 5-6 ปีนี้ ซึ่งจะพอดีกับการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 ที่จะเพิ่มขีดความสามารถเป็น 18 ล้านตู้ต่อปี ในปี 2567
- โครงการสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก ผู้รับสัมปทานระบุว่าท่าอากาศยานอู่ตะเภามีความคืบหน้าพอสมควร โดยยื่นแผนแม่บท หรือมาสเตอร์แพลนให้สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทยพิจารณาแล้ว และระหว่างนี้ได้ลงพื้นที่เพื่อเตรียมการต่าง ๆ เมื่อการออกแบบรายละเอียดแล้วเสร็จพร้อมเริ่มงานก่อสร้างทันที การพัฒนาโครงการเมืองการบินจะได้เป็นแค่เมืองอุตสาหกรรม แต่จะเป็นไลฟ์สไตล์ที่ดี ตอบโจทย์การใช้งานครบถ้วน ทั้งด้านโรงแรม ร้านอาหาร ช้อปปิ้ง สิ่งอำนวยความสะดวกและสามารถที่ดี อีกทั้งจะเป็นเมืองแห่งการใช้จ่ายแบบไร้เงินสด (Cashless) เป็นเมืองดิจิทัล และจะเป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง ทั้งคนและสินค้า ทั้งนี้ คาดว่าการดำเนินการก่อสร้างจะแล้วเสร็จตามเป้าหมายในปี 2568
- โครงการศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยาน (MRO) รอความชัดเจนจากแผนฟื้นฟูกิจการของการบินไทย สกพอ. มีแผนจะปรับพื้นที่ศูนย์ซ่อมอากาศยานของการบินไทยให้เล็กลง เนื่องจากปัจจุบันการบินไทยยังมีแผนลงทุนโครงการไม่ชัดเจน เพื่อวางแผนเพิ่มพื้นที่ให้เอกชนรายอื่นเข้ามาลงทุนอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่อง เบื้องต้น สกพอ. อยู่ระหว่างจัดทำแผน คาดว่าจะเริ่มทดสอบความสนใจของนักลงทุน และเชิญชวนนักลงทุนภายในปลายปีนี้ คาดว่าจะเห็นการลงทุนและพัฒนาโครงการอย่างเป็นรูปธรรมในอีก 2 ปีข้างหน้า ซึ่งจะสอดคล้องไปกับสถานการณ์ COVID-19 ที่มีท่าทีจะคลี่คลายใน 2565
- โครงการเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนวัตกรรมดิจิทัล (EECd) ได้เตรียมพร้อมที่จะขับเคลื่อน 4 แผนหลักได้แก่ การจัดทำแผนการดำเนินโครงการ (Master Plan) จัดทำแนวคิดออกแบบโครงการ (Conceptual Design) วางแผนพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภค และจัดทำแผนดึงดูดนักลงทุนและสิทธิประโยชน์ ในปี 2564 - 2565 โดยตั้งเป้าให้ EECd เป็นเมืองดิจิทัลระดับโลกในภูมิภาค
- โครงการศูนย์นวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EECi) ปัจจุบันมีความคืบหน้าแล้วกว่า 90% และคาดว่าจะเปิดอย่างเป็นทางการภายในปี 2564 นี้ โดยจะเป็นพื้นที่รองรับการดำเนินกิจกรรมวิจัยพัฒนาของภาคเอกชน ศูนย์พัฒนาวิสาหกิจเริ่มต้น (Startups and Innovation Center) แหล่งรวมศูนย์วิเคราะห์ทดสอบและโครงสร้างพื้นฐานคุณภาพของประเทศ (National Quality Infrastructure) รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานเพื่อขยายผลงานวิจัยไปสู่การใช้ประโยชน์ (Translational Research Infrastructure) ควบคู่กับการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนในพื้นที่ด้วยเทคโนโลยีและนวัตกรรม



ที่มา : CBRE Research, ไตรมาส 2 ปี 2564

ธุรกิจโรงงานพร้อมให้เช่าในไตรมาส 2 ปี 2564 มีอุปทานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนที่ 2.35 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราเช่าอยู่ที่ร้อยละ 82.7 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 79.5 ณ ไตรมาส 2 ปี 2563 จากดัชนีอุตสาหกรรมที่ขยายตัวมากขึ้นจากฐานที่ต่ำในปีที่แล้ว และภาคการส่งออกที่ขยายตัวสอดคล้องกับเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกยังไม่ทั่วถึงในแต่ละประเทศ จากสถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัสสายพันธุ์ใหม่และการเข้าถึงวัคซีน ส่งผลให้ IMF ยังคงประมาณการเศรษฐกิจไว้ที่ร้อยละ 6 ด้านภาวะการส่งเสริมการลงทุนช่วง เดือนมกราคม-มิถุนายน ของปี 2564 BOI เปิดเผยว่ามีสถิติยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนรวมทั้งสิ้น 801 โครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนตัวเลขสถิติการลงทุนจากต่างประเทศ (FDI) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 มีจำนวนโครงการที่ได้รับการอนุมัติ 403 โครงการ มูลค่าเงินลงทุน 278,658 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 287 จากในช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ในปีนี้ประเภทของการลงทุนที่ได้รับความสนใจส่วนใหญ่เป็นหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ รองลงมาเป็นหมวดบริการและสาธารณูปโภค โดยแหล่งที่มาของมูลค่าเงินลงทุนในโครงการต่างชาติที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนส่วนใหญ่มาจากญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา และจีน คิดเป็นร้อยละ 15 ร้อยละ 9 และร้อยละ 7 ของมูลค่าการลงทุนจากต่างประเทศทั้งหมดตามลำดับ ทั้งนี้ในแง่มูลค่าโครงการต่างชาติส่วนใหญ่ที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายในช่วง 6 เดือนของปีนี้ คิดเป็นร้อยละ 57 ของมูลค่าโครงการต่างชาติที่ได้รับอนุมัติให้การส่งเสริมทั้งหมด ซึ่งส่งผลดีต่อความต้องการของพื้นที่ธุรกิจโรงงานให้เช่าที่มีโอกาสจะเพิ่มขึ้นต่อไป

ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่าในไตรมาส 2 ปี 2564 อุปทานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ 4.02 ล้านตารางเมตร ขณะที่อัตราเช่าค่อนข้างทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 85.2 จากร้อยละ 86.0 ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ในส่วนอุปสงค์ยังคงขับเคลื่อนมาจากการเติบโตของธุรกิจ E-commerce ที่ทำให้มีความต้องการในการใช้คลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น และได้รับอานิสงส์เชิงบวกจากโควิด-19 ที่ทำให้การเดินทางและการขนส่งสินค้าใช้ระยะเวลานานขึ้น ดังนั้น จึงเห็นการย้ายฐานของผู้ผลิตเข้ามาตั้งใกล้กับผู้บริโภคมากขึ้น ขณะที่ คอลลิเออร์ส ประเทศไทย เปิดเผยถึงภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าในช่วงครึ่งหลังปี พ.ศ. 2564 ว่าทิศทางธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานยังสามารถเติบโตได้ดี ความสนใจเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จ (Built-to-Suit) และ Warehouse Farm ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้ประกอบการต่างชาติ ยังมีความสนใจจะลงทุนในหลากหลายอุตสาหกรรมในประเทศไทยอยู่มาก ร่วมกับความต้องการในภาคการส่งออกสินค้าหลายกลุ่ม เช่น ธุรกิจแปรรูปอาหาร ธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์ทางการแพทย์ เครื่องมือแพทย์และเวชภัณฑ์ ธุรกิจออกแบบและผลิตบรรจุภัณฑ์ นอกจากนี้พฤติกรรมของผู้บริโภคได้เปลี่ยนมาจับจ่ายซื้อสินค้าบนออนไลน์มากขึ้น ในขณะที่ผู้ซื้อใช้เวลาและความสะดวกสบายในการพิจารณาเลือกซื้อสินค้า ทำให้สามารถเลือกช่องทางที่สะดวก ณ เวลาที่ต้องการซื้อได้ ในส่วนของผู้ขายก็เล็งเห็นโอกาสในการขายสินค้าออนไลน์มากขึ้น จึงตอบโต้ภัยด้วยการขยายช่องทางการขายให้ครอบคลุมทุกความต้องการของผู้บริโภค ทั้งนี้ ภาครัฐและภาคเอกชนต่างมุ่งเน้นการสร้างแพลตฟอร์มข้อบ่งชี้แบบไร้รอยต่อเพื่อบรรลุเป้าหมายการเติบโตของธุรกิจ E-commerce ซึ่งการมีศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานและระบบโลจิสติกส์ที่ทันสมัย ถือเป็นปัจจัยสำคัญของการขายแบบ Omni-channel เพื่อเติมสินค้าที่สโตร์ และส่งสินค้าตามคำสั่งซื้อของผู้บริโภคในทุกแพลตฟอร์ม นอกจากนี้แนวโน้มการรวมศูนย์กระจายสินค้าจะสามารถเพิ่มศักยภาพการส่งสินค้าให้เร็วขึ้น และถือเป็นอีกหนึ่งองค์ประกอบสำคัญในการให้บริการลูกค้า อันจะส่งผลบวกต่อธุรกิจคลังสินค้าพร้อมให้เช่าในอนาคต

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

1) ตั้งเป้าเป็นผู้นำในการให้บริการสมาร์ตแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระดับสากล

บริษัทฯ เป็นผู้นำในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าประเภท Ready Built อันดับหนึ่งของประเทศไทย ซึ่งมีการพัฒนาและบริหารโรงงานและ คลังสินค้าแล้วเสร็จมากกว่า 3.0 ล้านตารางเมตร โดยในอนาคตบริษัทฯ จะยังคงการพัฒนาโครงการประเภท Ready-Built ในทำเลที่มีศักยภาพสูงและมีความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทฯ จะลดความเสี่ยงจากการหาผู้เช่าโดยมีมาตรการเปิดให้ลูกค้าสามารถเช่าล่วงหน้า (Pre-lease) โครงการของบริษัทฯ ที่กำลังจะพัฒนาได้ บริษัทฯ ยังมีเป้าหมายที่จะเพิ่มสัดส่วนการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าประเภท Built-to-Suit โดยจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ มาปรับใช้ โดยการพัฒนาโครงการ Built-to-Suit จะมีการทำงานร่วมกันกับลูกค้าตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบเพื่อให้รองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า เทคโนโลยีและนวัตกรรมใหม่ ๆ รวมทั้งการพัฒนาอาคารสีเขียวตามมาตรฐานระดับโลก เช่น LEED และ EDGE โดยบริษัทฯ ได้มีการลงทุนร่วมกับเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจ ที่จะนำเสนอบริการครบวงจรทั้งในด้านการจัดเก็บข้อมูล รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในทำเล CBD เพื่อให้บริการกับลูกค้าที่อยู่ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

2) บริหารสินทรัพย์อย่างเบ็ดเสร็จ (Asset Management Strategy)

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

ทั้งนี้ การบริหารสินทรัพย์ของบริษัทอย่างเบ็ดเสร็จ จะช่วยให้บริษัทฯ ใช้สินทรัพย์ปัจจุบันให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และยังสามารถนำรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาเสริมสภาพคล่อง และนำมาลงทุนพัฒนาโครงการในธุรกิจของบริษัทอีกด้วย

3) เพิ่มศักยภาพให้กับโรงงานและคลังสินค้า

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

4) ต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นความสำคัญของการต่อยอดสู่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ โดยอยู่ในการระหว่างการศึกษาธุรกิจด้านหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ การพัฒนาสิ่งทอสำหรับแพทย์ครบวงจรหรือโครงการมิกซ์ยูสโดยมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นตัวหลัก และการศึกษาเขตธุรกิจและเขตการค้าควบคู่กับศูนย์โลจิสติกส์ โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกิจเหล่านี้จะสร้างแพลตฟอร์มในการต่อยอดและเพิ่มมูลค่าให้กับธุรกิจในปัจจุบัน

5) การขยายฐานลูกค้าสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียน

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ที่จะขยายธุรกิจสู่ประเทศในกลุ่มอาเซียนนอกเหนือจากประเทศอินโดนีเซีย โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศซีแอลเอ็มวี (CLMV) ซึ่งประเทศดังกล่าวนี้ยังมีศักยภาพและมีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ในขณะที่ค่าแรงยังต่ำกว่าประเทศไทย ทำให้มีความต้องการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งบริษัทสามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้ประกาศขยายการลงทุนเพิ่มเติมในประเทศเวียดนาม โดยวางแผนพัฒนาที่ดินกว่า 300 ไร่ เป็นพื้นที่เช่ารวมกว่า 2 แสนตารางเมตร ในเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์พาร์ค เมืองบินห์เหือง ประเทศเวียดนาม ซึ่งการพัฒนาในเฟสแรกก็เริ่มดำเนินการแล้ว คาดว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ในช่วงกลางปี 2565

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1) การจัดหาที่ดิน

บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า และมีนโยบายการจัดหาที่ดินที่เหมาะสม อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการคมนาคม และมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับสิทธิประโยชน์จาก BOI ทั้งนี้ ราคาที่ดินของบริษัทฯ จะต้องไม่สูงเกินไป และขนาดของที่ดินจะต้องเหมาะสมเพื่อให้สามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การจัดหาที่ดิน

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

2) ทีมงานพัฒนา/การออกแบบ และการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทฯ พัฒนาโรงงาน/คลังสินค้านั้นที่ดินที่มีศักยภาพ ด้วยทีมงานออกแบบและทีมงานพัฒนาโครงการที่มีประสบการณ์ โดยมีทั้งส่วนที่ดำเนินการโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เอง ซึ่งช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานพัฒนาและลดต้นทุนการพัฒนาของบริษัทฯ รวมถึงมี

ทีมงานผู้ออกแบบและที่ปรึกษาโครงการที่เข้าจ้างมาโดยเฉพาะ ซึ่งช่วยทำงานที่ต้องการความชำนาญและเชี่ยวชาญพิเศษมีศักยภาพตรงกับวัตถุประสงค์ของบริษัทฯ และลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น ในส่วนของวัสดุที่สำคัญในการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้าของบริษัทฯ ได้แก่ เหล็ก และคอนกรีต บริษัทฯ สามารถสั่งซื้อวัสดุที่มีคุณภาพโดยตรงจากผู้ผลิตหลายราย ในคุณภาพและราคาที่เหมาะสมและใกล้เคียงกัน

สำหรับการคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการเลือกผู้ค้าที่เป็นรูปธรรม รวมถึงการกำหนดวิธีการปฏิบัติงาน การกำหนดคุณภาพของสินค้าและบริการ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้ค้าและการปฏิบัติตามสัญญาอย่างยุติธรรมและเท่าเทียม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการพิจารณาจากราคากลาง เพื่อให้บริษัทฯ ได้รับสินค้าหรือบริการในราคาที่เหมาะสมอีกด้วย

ขั้นตอน/หลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง

- จัดทำบัญชีรายชื่อผู้ค้าที่ผ่านการรับรอง (Approved Vendor List) โดยรวบรวมข้อมูลผู้ค้าที่มีคุณสมบัติตรงตามความต้องการแยกตามประเภทของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งปรับปรุงข้อมูลจากผู้ค้าที่เข้ามาติดต่อซื้อขายกับบริษัทฯ
- พิจารณาผู้ค้าที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เช่น มีประวัติหรือชื่อเสียงที่ดี ส่งมอบของที่มีคุณภาพ ครบถ้วน ตรงเวลา และมีความรู้ความเชี่ยวชาญในสินค้าหรือบริการนั้น มีความพร้อมทั้งด้านเครื่องมือ อุปกรณ์และกำลังคน มีผลงานในอดีตที่ดี เป็นที่ยอมรับ รวมถึงมีบริการหลังการขายที่ดี
- จัดให้มีคณะกรรมการประเมินเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทฯ จะพิจารณาร่วมกับราคากลางที่เหมาะสม
- การจัดซื้อจัดจ้างทุกครั้งต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจทุกครั้ง
- มีกระบวนการในการตรวจสอบและประเมินว่า สินค้าที่จัดซื้อจัดจ้างเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนด
- มีเกณฑ์ในการประเมิน และคัดเลือกผู้ค้าที่ชัดเจนและโปร่งใส
- มีการเปิดโอกาสให้ผู้ค้ารายใหม่ ๆ ได้เข้ามาเสนอสินค้าและบริการกับบริษัทฯ

งานระหว่างการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีงานที่ยังไม่ส่งมอบซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาและคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2565 โดยเป็นอาคารคลังสินค้าทันสมัยในทำเลยุทธศาสตร์ ประกอบไปด้วย โครงการบางนา 2 โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งเป็นการร่วมทุนกับกลุ่มบริษัทมิตซูบิชิ ฟู้ดซิง ตั้งอยู่ในถนนบางนา-ตราด กม. 46 ซึ่งอยู่ในพื้นที่เขต EEC อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นที่รวมกว่า 187 ไร่ ภายในโครงการมีคลังสินค้าคุณภาพสูงแบบพร้อมใช้ หรือ Ready-Built Warehouse และแบบสร้างตามความต้องการของลูกค้า หรือ Built-to-Suit รูปแบบใหม่ที่สามารถรองรับเทคโนโลยีและนวัตกรรมทันสมัย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ของลูกค้า เช่น ระบบออโตเมชัน และระบบควบคุมการใช้พลังงานไฟฟ้าและน้ำ โดยเฟสแรกมีพื้นที่สำหรับเช่ารวมทั้งสิ้นกว่า 22,000 ตารางเมตร ในรูปแบบของพื้นที่คลังสินค้าในเขตทั่วไป (General Zone) ซึ่งได้รับการออกแบบเพื่อรองรับแนวโน้มความต้องการใช้อาคารคลังสินค้าที่กำลังเปลี่ยนไป ทั้งนี้ แผนการพัฒนาทุกเฟสจะมีพื้นที่อาคารให้เช่า

รวมกว่า 160,000 ตารางเมตร พร้อมรองรับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มได้เป็นอย่างดี ขณะเดียวกัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการใหม่ ซึ่งเปิดตัวในปีที่ผ่านมา “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางพลี 7” มีพื้นที่อาคารรวม 74,000 ตารางเมตร บนพื้นที่กว่า 80 ไร่ ในทำเลยุทธศาสตร์บางพลี สมุทรปราการ โดยในเฟสแรกมีพื้นที่เช่ารวมกว่า 40,000 ตารางเมตร พร้อมยกระดับเป็นศูนย์กระจายสินค้าคุณภาพสูง ตอบสนองเทรนด์พื้นที่จัดเก็บสินค้าหลากหลายประเภท รวมถึงสินค้าแบบควบคุมอุณหภูมิ เพื่อรักษาคุณภาพของสินค้ากลุ่มอุปโภคบริโภค อาหาร และเครื่องดื่ม ผลผลิตทั้งความงาม ผลผลิตทั้งทางการแพทย์และเภสัชกรรม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการบางกอกโลจิสติกส์ พาร์ค ภายใต้สัญญาความร่วมมือกับบริษัท สหไทย เทอร์มินอล จำกัด (มหาชน) โดยมีพื้นที่เช่าประมาณ 40,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในเขตปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จภายในไตรมาสที่สองของปี 2565

การลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

1) สายธุรกิจ “เทคโนโลยี”

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประเทศไทยเป็นตลาดที่มีศักยภาพและมีความต้องการใช้งานบริการศูนย์ข้อมูล (Data center หรือ ดาต้าเซ็นเตอร์) ซึ่งถือเป็นหนึ่งในเทคโนโลยีสำคัญที่ใช้ขับเคลื่อนเศรษฐกิจในยุคดิจิทัล ควบคู่ไปกับบรรดาด้านคลาวด์ บิ๊กดาต้า และอินเทอร์เน็ต ออฟ ธิงส์ ซึ่งเป็นกลุ่มเทคโนโลยีที่ขับเคลื่อนความก้าวหน้าของประเทศต่าง ๆ ในการเปลี่ยนผ่านไปสู่ยุคดิจิทัล สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของประเทศไทยที่มุ่งสู่ดิจิทัลทรานส์ฟอร์เมชันและนโยบายไทยแลนด์ 4.0 ซึ่งภาครัฐได้วางแผนการพัฒนาด้านดิจิทัลอย่างครอบคลุม โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาขีดความสามารถทางด้านดิจิทัลในภาคส่วนต่าง ๆ และการวางยุทธศาสตร์การลงทุนด้านไอซีที ซึ่งจะกลายเป็นกลไกสร้างเสริมและเร่งอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจให้มากยิ่งขึ้น

อย่างไรก็ตาม แม้โครงสร้างพื้นฐานด้านบรอดแบนด์ของประเทศไทยจะมีศักยภาพในการแข่งขัน แต่ประเทศไทยยังต้องพัฒนาในแง่ของปัจจัยขับเคลื่อนทางเทคโนโลยีอื่น ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการใช้งานบิ๊กดาต้าซึ่งได้มาจากการจัดเก็บข้อมูลจำนวนมากจากแหล่งข้อมูลที่แตกต่างกัน พร้อมเข้าสู่กระบวนการวิเคราะห์ประมวลผลอย่างเป็นระบบและถูกต้อง และสามารถดึงข้อมูลที่มีประโยชน์มาใช้สนับสนุนการทำงานเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มได้จริง ถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการในการบริหารจัดการข้อมูลให้มีประสิทธิภาพจากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้การพัฒนามาในขั้นต่อไป มีแนวโน้มมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการดาต้าเซ็นเตอร์มากขึ้น ซึ่งเป็นการวางโครงสร้างพื้นฐานด้านไอซีทีที่มีบทบาทสำคัญต่อความสำเร็จของอุตสาหกรรมยุค 4.0 เพื่อให้การเชื่อมโยงการสื่อสารสามารถบูรณาการข้อมูลแบบเรียลไทม์และสร้างความโดดเด่นเหนือคู่แข่งทางธุรกิจได้ โดยในปี 2561 บริษัทฯ ได้รุกตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ โดยประกาศความร่วมมือกับ “กลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ (STT GDC)” ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ชั้นนำจากสิงคโปร์ที่มีความเชี่ยวชาญและมีศักยภาพสูง พร้อมด้วยองค์ความรู้และประสบการณ์ในการให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ด้วยมาตรฐานระดับโลก เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในอนาคต

การผลักดันการเติบโตของเศรษฐกิจดิจิทัลในประเทศไทยนั้น สามารถใช้ประโยชน์จากการพัฒนาธุรกิจ Data center บนความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศ และความพร้อมด้านโครงสร้างพื้นฐาน ตลอดจนบุคลากรที่มีคุณภาพ จะช่วยดึงดูดการลงทุนจากนักลงทุนต่างชาติเข้ามาได้เป็นจำนวนมาก และผลักดันให้ประเทศไทยก้าวสู่การเป็น “ดิจิทัลฮับของอาเซียน” ตามเป้าหมายของรัฐบาลที่คาดว่าในปี 2570 ธุรกิจดิจิทัลจะสามารถสร้างรายได้เกือบหนึ่งในสี่ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ซึ่งจะช่วยสร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจให้แก่ประเทศไทยได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมและผลักดันให้เกิดการพัฒนาระบบนิเวศดิจิทัล (Digital Ecosystem) ที่จะสนับสนุนภาคธุรกิจให้ร่วมมือกันได้อย่างทั่วถึง โดยก้าวข้ามข้อจำกัดด้านภูมิศาสตร์และความแตกต่างของอุตสาหกรรม ทำให้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มร่วมกันได้อย่างต่อเนื่อง อันจะส่งผลให้เศรษฐกิจเติบโตในระดับมหภาคต่อไป

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

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

ดาต้าเซ็นเตอร์ ถือว่ามีบทบาทและความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีทั้งหมดในปัจจุบัน นอกจากจะเป็นศูนย์การจัดเก็บและขับเคลื่อนการทำงานของข้อมูลแล้ว ดาต้าเซ็นเตอร์ยังมีส่วนสำคัญที่จะช่วยขับเคลื่อนเสถียรภาพและความมั่นคงขององค์กร โดยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ความก้าวหน้าของเทคโนโลยี ทำให้ดาต้าเซ็นเตอร์ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัยขึ้น โดยมีขนาดเล็กลง ประสิทธิภาพสูง และใช้งานได้ง่าย เพื่อรองรับความต้องการของตลาดในยุคดิจิทัล

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

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

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

จากรายงานของ Economic Intelligence Center (EIC) คาดการณ์ว่ามูลค่าตลาดการให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์รวมของโลก จะมีอัตราเติบโตต่อปีที่ร้อยละ 23 ในช่วงปี 2563-2565 อยู่ที่ 394 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ และ โดยมีปัจจัยหนุนจากตลาด Public Cloud ที่เติบโตโดดเด่น เนื่องจากสามารถตอบโจทย์การใช้งานในระดับองค์กรภายใต้วิถีใหม่ (New Normal) ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ยังหนุนโดยปริมาณการใช้ข้อมูลที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการพัฒนาของเทคโนโลยีดิจิทัล และอัตราการเข้าถึงสมาร์ตโฟนและอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงของผู้บริโภคที่เพิ่มมากขึ้น คาดว่าในอนาคตจะเห็นบริษัทต่าง ๆ นำเทคโนโลยีคลาวด์เข้ามาช่วยในการดำเนินธุรกิจมากขึ้น เนื่องจากเทคโนโลยีคลาวด์สามารถช่วยลดต้นทุนในด้านไอทีให้กับองค์กร และยังช่วยอำนวยความสะดวกให้พนักงานในองค์กรสามารถทำงานได้ทุกที่ทุกเวลาผ่านซอฟต์แวร์ต่าง ๆ เช่น ซอฟต์แวร์การจัดการลูกค้า (Customer Relationship Service, CRM) ซอฟต์แวร์การประชุมระยะไกล (Teleconference), ซอฟต์แวร์การจัดทำเอกสารออนไลน์และ e-Signature เป็นต้น ในส่วนตลาดเอเชียแปซิฟิก CBRE ระบุว่ามีการลงทุนในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ในครึ่งแรกปี 2564 มูลค่าถึง 18 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 80 ของมูลค่าการลงทุนของปีก่อน หนุนจากข้อกำหนดที่เข้มงวดจากภาครัฐ ส่งผลให้มีการลงทุนในด้านความปลอดภัยของข้อมูลและข้อมูลผู้ใช้งาน โดยประเทศจีนถือเป็นศูนย์กลางของตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ที่ใหญ่ที่สุดในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก แต่ก็ยังมีผู้เล่นหลักรายอื่น ๆ อาทิ ออสเตรเลีย ญี่ปุ่น สิงคโปร์ ฮ่องกง และประเทศไทยเองก็พร้อมจะเติบโตในตลาดนี้เช่นเดียวกัน

ส่วนมูลค่าตลาดให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ของไทย มีแนวโน้มเติบโตในอัตราที่น้อยกว่าตลาดโลก โดยมีอัตราเติบโตเฉลี่ยในปี 2563-2565 ที่ร้อยละ 20 อยู่ที่ราว 32 พันล้านบาท โดยภาวะเศรษฐกิจของไทยที่คาดว่าจะฟื้นตัวช้ากว่าเศรษฐกิจโลก จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ ทำให้ผู้ประกอบการในบางธุรกิจตัดสินใจชะลอการลงทุนด้านสินทรัพย์ไอที หรือบางส่วนมีการเปลี่ยนไปใช้งาน Public Cloud มากขึ้น เนื่องจากใช้เงินลงทุนเริ่มต้นน้อยกว่า อย่างไรก็ตาม ธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ในประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคตทั้งในแง่รายได้และอัตราทำกำไรที่เพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยขับเคลื่อนจากการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมผู้บริโภคในปัจจุบัน ซึ่งใช้งานแพลตฟอร์มออนไลน์ในชีวิตประจำวันและการทำงานมากขึ้น สะท้อนจากปริมาณการใช้งานข้อมูลบนโทรศัพท์เคลื่อนที่เฉลี่ยของไทยที่เติบโตเฉลี่ยสูงถึงร้อยละ 38 เช่นเดียวกับ

จำนวนผู้ใช้อินเทอร์เน็ตความเร็วสูงที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 นอกจากนี้ภาครัฐได้สนับสนุนการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานคลาวด์ โดยให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีและสิทธิประโยชน์พิเศษอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับภาษีของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งปัจจัยดังกล่าวเหล่านี้จะส่งผลเชิงบวกต่ออุตสาหกรรมดาต้าเซ็นเตอร์ รวมถึงความต้องการใช้งานระบบดิจิทัลที่ครบวงจรของผู้ให้บริการแพลตฟอร์มและแอปพลิเคชันมากยิ่งขึ้น

ผู้ให้บริการดาต้าเซ็นเตอร์ในประเทศไทยมีผู้ให้บริการรายใหญ่หลายราย จากกลุ่มเทเลคอมและ ISP โอเปอเรเตอร์ ไม่ว่าจะเป็นบมจ. แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส (เอไอเอส) บมจ. อินเทอร์เน็ต คอมมิวนิเคชั่น (ILINK) บมจ. ซีเอส ล็อกซอินโฟ (CSL) บมจ. อินเทอร์เน็ตประเทศไทย (INET) บริษัท เอ็นทีคอมมิวนิเคชั่นส์ จำกัด (NTT) บริษัท ทีซีที เทคโนโลยี จำกัด (TCC Tech) บมจ. ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA) บริษัท ทรูไอดีซี จำกัด บริษัท ยูเนียด อินฟอร์เมชั่น ไบเวย์ จำกัด หรือจะเป็นดาต้าเซ็นเตอร์ที่เกิดจากที่หลายบริษัทร่วมลงทุนเช่น บริษัท ซุปเปอร์เนป (ประเทศไทย) จำกัด (SUPERNAP) และล่าสุด เอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้าเซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้เปิดตัวอย่างเป็นทางการ “STT Bangkok 1” ดาต้าเซ็นเตอร์ระดับไฮเปอร์สเกลแห่งแรกในกรุงเทพฯ ที่เปิดกว้างให้เชื่อมต่อแบบเสรี (Carrier-Neutral) ภายใต้การรับรองมาตรฐานระดับโลก เพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจในประเทศไทยที่มีความต้องการใช้งานด้านดิจิทัลเพิ่มมากขึ้น ซึ่งพฤติกรรมการใช้ดาต้าเซ็นเตอร์ที่เติบโตสูงในองค์กรภาคธุรกิจจะสนับสนุนให้ผู้ให้บริการเติบโตต่อเนื่อง โดยฐานลูกค้ากลุ่มหลัก คือ ผู้ให้บริการคลาวด์เซอร์วิส อินเทอร์เน็ต มีเดีย สถาบันการเงิน โทรคมนาคมภาครัฐ และกลุ่มผู้ให้บริการโซลูชันด้านระบบไอทีให้กับองค์กรต่าง ๆ ทั้งนี้โดยภาพรวม การที่มีผู้ให้บริการจำนวนมากในตลาดย่อมเป็นเรื่องที่ดีต่อผู้ใช้และอุตสาหกรรมในระยะยาว เนื่องจากจะเกิดการแข่งขันในด้านราคา ด้านการบริการ รวมไปถึงด้านความรู้ความสามารถของบุคลากรในอุตสาหกรรม

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

บริษัทฯ วางเป้าเป็นผู้นำในการพัฒนาและบริหารจัดการดาต้าเซ็นเตอร์ที่ทันสมัยและรองรับความต้องการของลูกค้าได้สูงสุดในประเทศไทย โดยใช้เทคโนโลยีและความเชี่ยวชาญขั้นสูงจากกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ที่ได้พิสูจน์ถึงความสามารถในการสนับสนุนให้ลูกค้าสามารถดำเนินงานและขยายธุรกิจให้เติบโตได้ ในหลากหลายตลาดที่ให้บริการในภูมิภาคเอเชียซึ่งภาคอุตสาหกรรมมีความซับซ้อนและเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ บริษัทฯ วางระบบการบริหารจัดการที่ทันสมัยมีประสิทธิภาพและความปลอดภัยได้มาตรฐานระดับสากล เพื่อรองรับความต้องการของผู้ประกอบการขนาดใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ พร้อมมีพันธมิตรมีอาชีพดูแลพัฒนาระบบและโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงการใส่ใจกับการประหยัดพลังงาน เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจต่อคุณภาพการให้บริการ บริษัทฯ มีแนวทางการทำการตลาดล่วงหน้ากับพันธมิตรเพื่อเจาะลูกค้ารายใหญ่ทั้งในประเทศและต่างประเทศให้เข้ามาใช้บริการ ซึ่งลูกค้าที่มองหาดาต้าเซ็นเตอร์สเกลนี้ คือกลุ่มที่มีฐานข้อมูลจำนวนมาก ใช้คลาวด์คอมพิวเตอร์ เช่น มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล กลุ่มธุรกิจมีเดีย และสถาบันการเงินต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ตลาดดาต้าเซ็นเตอร์ ถือเป็นธุรกิจที่น่าจับตามอง จากแนวโน้มองค์กรหลายแห่งที่ทรานส์ฟอร์มเริ่มแตกธุรกิจใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีขับเคลื่อน หันมาให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบประมวลผล และบริหารจัดการข้อมูลผ่านศูนย์ข้อมูลอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะองค์กรที่มุ่งเน้นการพัฒนาเพื่อรองรับอุตสาหกรรมที่ต้องใช้เทคโนโลยีดิจิทัลขั้นสูงตามนโยบายของรัฐบาล

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

สำหรับการทำธุรกรรมด้านดาต้าเซ็นเตอร์ของบริษัทร่วมทุนภายใต้กลุ่มบริษัทได้วางมาตรฐานรองรับการปฏิบัติการในระดับสูงสุด ที่มีเสถียรภาพในการเก็บรักษาข้อมูล และอุปกรณ์เซิร์ฟเวอร์ต่าง ๆ ภายใต้การจัดวางสภาวะแวดล้อมที่ปลอดภัย มีความยืดหยุ่นสูง สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีที่สุดตามมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรม

จากความร่วมมือในการร่วมทุนระหว่าง บริษัทและกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนจึงมีบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถด้านการพัฒนาโครงการศูนย์ข้อมูล รวมถึงแหล่งเงินทุนและผู้ที่มีส่วนร่วมในการพัฒนาทั้งหมด สำหรับการสร้างอาคารดาต้าเซ็นเตอร์นั้น การติดตั้งโครงข่ายใยแก้วนำแสง ระบบไฟฟ้า ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบพลังงานสำรอง ถือเป็นโครงสร้างพื้นฐานหลักในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ วางแผนการลงทุนสร้างโครงสร้างพื้นฐานที่มีความยืดหยุ่น เพื่อให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงเวิร์กโหลดที่รวดเร็ว โดยโครงการดังกล่าวสามารถรองรับการให้บริการเอสเอ็มอีจนถึงองค์กรขนาดใหญ่ในการจัดการทรัพยากรได้สะดวก ซึ่งช่วยเพิ่มขีดความสามารถแข่งขันขององค์กรในการประมวลผลและเป็นการเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้ในประเทศและต่างประเทศที่สนใจการใช้บริการพื้นที่จัดเก็บข้อมูล ที่อำนวยความสะดวกในการสื่อสารเข้าถึงเจ้าหน้าที่ได้อย่างรวดเร็ว ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการข้อมูล และสามารถตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายได้ครบวงจร

สำหรับ STT Bangkok 1 เป็นหนึ่งในสองอาคารของดาต้าเซ็นเตอร์แคมปัส STT Bangkok ซึ่งตั้งอยู่บนถนนหัวหมากหนึ่งในย่านธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ ตัวอาคารมีความสูง 7 ชั้น บนพื้นที่ทั้งหมด 30,000 ตารางเมตร และมีกำลังไฟพร้อมใช้สูงถึง 20 เมกะวัตต์ เพื่อรองรับการเติบโตทางธุรกิจของลูกค้า หลังจากพัฒนาทั้งสองอาคารจนเสร็จสมบูรณ์ ดาต้าเซ็นเตอร์แคมปัสแห่งนี้มีกำลังไฟรวมถึง 40 เมกะวัตต์

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

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

สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

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

- ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการ กับคู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร
- ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
- ได้รับอนุญาตให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ
- ได้รับอนุญาตให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม มีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ในกรณีที่ประกอบกิจการขาดทุนในระหว่างเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ผู้ได้รับการส่งเสริมจะได้รับอนุญาตให้นำผลขาดทุนประจำปีที่เกิดขึ้นในระหว่างเวลานั้นไปหักออกจากกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นภายหลังระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลานั้น โดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้
- ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น
- ให้ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

งานระหว่างการพัฒนา

สำหรับโครงการพัฒนาดาต้าเซ็นเตอร์ บริษัทร่วมทุนเริ่มเปิดให้บริการในปี 2564 โดยมีแผนทยอยเปิดให้บริการเป็นเฟส ด้วยการวางระบบโครงสร้างพื้นฐานของดาต้าเซ็นเตอร์ที่ดี โครงการจึงสามารถขยายกำลังการให้บริการได้ตามความต้องการของตลาดที่เติบโตอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน และในอนาคตคาดว่าจะมีการวางแผนลงทุนดาต้าเซ็นเตอร์แห่งใหม่เพิ่มเติมเพื่อรองรับความต้องการของตลาดอีกด้วย

2) สายธุรกิจ “สมาร์ทโซลูชัน”

สำหรับสายงานสมาร์ทโซลูชัน เป็นการลงทุนในธุรกิจแนวใหม่ที่ใช้เทคโนโลยีในการเชื่อมโยงและผสมผสานบริการที่หลากหลาย ผ่านการพัฒนา ร่วมกับพันธมิตรเชิงกลยุทธ์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มจากการแบ่งปันทรัพยากร ความรู้ความเชี่ยวชาญ เทคโนโลยี และฐานลูกค้าร่วมกัน โดยสมาร์ทโซลูชัน จะเป็นพื้นฐานสำคัญของทุกกลุ่มธุรกิจบนแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสานของกลุ่มบริษัท เพราะทำหน้าที่เป็น Enabler ช่วยยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันเพื่อก้าวสู่ยุคดิจิทัลภายใต้โครงสร้างเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 4.0 ได้อย่างเต็มศักยภาพ

2.1) บริการในส่วนโคเวิร์คกิ้งสเปซ

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน มีฟังก์ชันและองค์ประกอบที่เป็นเทคโนโลยีทันสมัยตอบรับไลฟ์สไตล์ผู้บริโภคยุคใหม่ มีแนวโน้มในการเติบโตที่ดี บริษัทฯ จึงวางแผนต่อยอดและพัฒนาโซลูชันให้เกิดประโยชน์ผ่านเทคโนโลยีดิจิทัลโดยรุกตลาดเข้าจับมือร่วมทุนกับ “จัสโค” (JustCo) ผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซระดับพรีเมียมที่ใหญ่ที่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญเรื่องการวิเคราะห์ข้อมูล เทคโนโลยีเกี่ยวกับสถานที่ทำงาน และการบริหารจัดการกลุ่มลูกค้าสมาชิก พร้อมฐานลูกค้าที่กว้างขวางในระดับภูมิภาค

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจโคเวิร์คกิ้งสเปซ หรือ การเปิดให้เช่าพื้นที่ทำงานร่วม ถือเป็นการต่อยอดจากการทำเซอร์วิสออฟฟิศแบบดั้งเดิมซึ่งเป็นธุรกิจที่จับกลุ่มลูกค้ารายเล็ก โดยมีข้อแตกต่างคือการให้ความสำคัญกับฟังก์ชันและเทคโนโลยีในการออกแบบด้วยดีไซน์ที่ยืดหยุ่นคล่องตัว พร้อมจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รองรับขนาดองค์กรที่หลากหลาย ทำให้ลูกค้าที่มาใช้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซ ไม่ต้องเช่าแบบกันห้องก็ได้ สามารถเลือกเช่าแบบ “Hot Desk” ซึ่งเป็นโต๊ะทำงานกลางที่ใครก็สามารถมาใช้ได้เหมาะสำหรับหน่วยงานที่ไม่ได้เข้าใช้สถานที่ตลอดเวลาทำให้สามารถใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือหากกรณีมีนัดประชุมก็สามารถเช่าเป็นห้องได้ อีกทั้งจุดเด่นของโคเวิร์คกิ้งสเปซคือ แนวคิดการสร้างสมดุลการทำงานกับการพักผ่อน ทำให้มีการจัดวางส่วนกลางที่รองรับการทำงานของคนรุ่นใหม่ด้วยวิธีเช่นเซอร์วิสสมาคมกาแฟ การตกแต่งดีไซน์ให้มีความทันสมัยรูปแบบเดิมของออฟฟิศทั่วไปอย่างชัดเจน โดยสร้างสภาพแวดล้อมที่เก๋ไก๋เสริมสร้างคอมมูนิตีที่สมาชิกสามารถมาพูดคุยสร้างปฏิสัมพันธ์ สร้างเน็ตเวิร์คกิ้งใหม่ ๆ เชื่อมโยงธุรกิจทุกรูปแบบเข้าด้วยกัน จัดกิจกรรมสัมมนา เวิร์คช็อป แลกเปลี่ยนวิธีการทำงานและแนวความคิดเพื่อมองหาโอกาสต่อยอดธุรกิจ

ให้ก้าวไกลไปกว่าเดิม พร้อมกับมีเครือข่ายหลายสาขาหลายทำเลเพื่อดึงดูดผู้เช่าด้วยอุปสงค์สามารถนั่งทำงานได้หลายที่ ถือเป็นความได้เปรียบที่เหนือกว่าการเช่าเซอร์วิสออฟฟิศแบบเดิม

สำหรับความร่วมมือทางธุรกิจกับจัสโคนั้น ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซสาขาแรกในกรุงเทพฯ ที่อาคาร เอไอเอ สาทรร ทาวเวอร์ โดยมีพื้นที่ให้บริการสองชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 3,200 ตารางเมตร และสาขาที่สองที่ตึกแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออลซีซั่นสเพลส บนพื้นที่ให้บริการขนาด 3,636 ตารางเมตร ตามด้วยสาขาที่สามคือ สาขาที่ตึกสามย่าน มิตรทาวน์ โดยมีพื้นที่ให้บริการหกชั้น รวมขนาดพื้นที่ทั้งหมด 11,812 ตารางเมตร และสาขาล่าสุดคือสาขาอัมรินทร์พลาซ่า บนพื้นที่ 4,396 ตารางเมตร

สิทธิประโยชน์จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

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

- ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการ กับคู่สมรสและบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้ เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวน และกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร
- ได้รับอนุญาตให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร
- ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ
- ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักร เป็นเงินตราต่างประเทศได้

การตลาดและสภาวะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

Co-working Space เป็นธุรกิจให้เข้าที่นั่งทำงานร่วม มีการเติบโตอย่างรวดเร็ว จากที่มีผู้ประกอบการ Co-working Space แบบנדต่างประเทศทั้งระดับภูมิภาค และระดับโลกทยอยเข้ามาเปิดและขยายสาขาในกรุงเทพฯ และมีแนวโน้มจะเติบโตสูงขึ้นในอนาคต โดยปัจจุบันมีผู้ให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซหลายรายในตลาด อาทิ โกลว์ฟิช (GlowFish) เดอะไฮฟ์ (The Hive) ฮับบา (Hubba) สเปซ (Spaces) จัสโค (JustCo) รีจิส (Regus) และวีเวิร์ค (WeWork) ทั้งนี้ Research and Markets คาดการณ์มูลค่าตลาดของ Co-working Space ทั่วโลกในปี 2564 อยู่ที่ 8,140 ล้านดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมามีมูลค่าอยู่ที่ 7,970 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยในปี 2564-2568 อยู่ที่ร้อยละ 12 โดยคาดว่าในปี 2568 จะมีมูลค่าถึง 13,030 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งตลาดเอเชียแปซิฟิกจะเป็นแรงขับเคลื่อนที่สำคัญจากการเติบโตของธุรกิจ Start-Up จากหลากหลายธุรกิจ นอกจากนี้ รายงานของ JLL คาดการณ์ว่าตลาด Co-working Space ในเอเชียจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 30 ในปี 2573 โดยมีปัจจัยหนุนจากพนักงานมีความต้องการใช้พื้นที่ที่มีความยืดหยุ่นมากขึ้น

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้วิถีชีวิตของผู้คนในหลาย ๆ ด้านเปลี่ยนไป โดยเฉพาะด้านการทำงาน ซึ่งหลายบริษัทได้เปลี่ยนรูปแบบการทำงานของพนักงานเป็น Work From Home หรือ Remote Working มากขึ้น เพื่อลดการแพร่กระจายของไวรัส คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าแนวโน้มการทำงานในประเทศไทยจะเปลี่ยนไป โดยมีการผสมผสานการทำงานนอกพื้นที่สำนักงานมากขึ้น ส่งผลให้ฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงานในอนาคต จะเปลี่ยนจากพื้นที่แบบดั้งเดิมไปสู่พื้นที่ที่ส่งเสริมการทำงานร่วมกัน และมีความยืดหยุ่นมากขึ้นเพื่อตอบสนองต่อความต้องการขององค์กรและสังคมของพนักงาน ถือเป็นโอกาสของธุรกิจ Co-working Space ที่เข้ามาตอบโจทย์พฤติกรรมในการทำงานใหม่หลังจากเกิดโควิด-19 การใช้สำนักงานจะเปลี่ยนไปสู่รูปแบบผสมผสานเนื่องจากบริษัทมุ่งเน้นการใช้พื้นที่สำนักงานให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากนี้ แนวโน้มที่ Co-working Space จะได้รับความนิยมจากกลุ่มธุรกิจขนาดกลาง-ใหญ่ ก็มีมากขึ้น เนื่องจากความยืดหยุ่นที่มีสูงและไม่ซับซ้อนด้วยสัญญาเช่ายาวเหมือนการเช่าสำนักงานปกติทั่วไป และการให้บริการในรูปแบบสมาชิกบริษัท/องค์กรจึงสามารถปรับลดหรือเพิ่มจำนวนที่นั่งในการใช้งานได้ตามต้องการ ทำให้มีแนวโน้มการเช่าใช้เป็นพื้นที่ทำงานให้กับพนักงานที่ทำงานในรูปแบบใหม่ ซึ่งสามารถรองรับทั้งการทำงานเดี่ยวและเป็นกลุ่ม ส่งผลให้องค์กรควบคุมค่าใช้จ่ายและตอบโจทย์วิถีชีวิตใหม่มากขึ้น

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

กระแสด้านขับเคลื่อนความยั่งยืนภายใต้แนวคิด Circular Economy บนแพลตฟอร์มธุรกิจที่มีกลไกหมุนเวียนใช้งานทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้เกิดความเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาสินค้าและบริการในหลากหลายอุตสาหกรรมในปัจจุบัน บริษัทฯ เชื่อว่ากลยุทธ์การลงทุนในโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น สอดคล้องกับเมกะเทรนด์ที่สามารถสร้างโอกาสในการเติบโตและต่อยอดธุรกิจให้กับกลุ่มบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี ด้วยการนำเสนอประสบการณ์ใหม่ให้กลุ่มคนทำงานรุ่นใหม่ นักท่องเที่ยวเชิงธุรกิจ และองค์กรธุรกิจทุกขนาดในประเทศไทยได้สัมผัสบรรยากาศการทำงานแบบใช้พื้นที่หมุนเวียนร่วมกันให้เกิดประโยชน์สูงสุด บนแนวคิดการออกแบบสร้างสมดุลให้ชีวิตและการทำงานมากขึ้น โดยแบ่งความสนุกสนาน มีชีวิตชีวา มีปฏิสัมพันธ์กัน และกระตุ้นความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ โดยบริษัทฯ วางแผนเชิงรุกในการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องในพื้นที่โพรมิโกลเคชั่น เพื่อก้าวสู่ความเป็นผู้นำการให้บริการโคเวิร์คกิ้งสเปซในประเทศไทยและอาเซียน

ทั้งนี้ ความร่วมมือกับจีเอสเคนั้น ถือเป็นเพิ่มเติมแพลตฟอร์มการให้บริการออฟฟิศแบบทันสมัยครบวงจรสำหรับลูกค้าปัจจุบัน อีกทั้งยังถือเป็นอีกก้าวหนึ่งที่สำคัญในการต่อยอดธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อมุ่งไปสู่แนวทางการยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Customer-Centric) ในการวางระบบบริหารจัดการที่ตอบสนอง เข้าถึงและเสริมสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าผ่านการใช้เทคโนโลยีด้านการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก การพัฒนาแอปพลิเคชันและโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่สนับสนุนการทำงานและตอบโจทย์ผู้ประกอบการเพื่อเสริมสร้างเครือข่ายทางธุรกิจให้กว้างขวางขึ้น

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โคเวิร์คกิ้งสเปซจัดเป็นธุรกิจที่ใช้เงินลงทุนสูง ต้องมีเครือข่ายหลายสาขามากเป็นโพรมิโกลเคชั่นเดินทางสะดวกเข้าถึงง่ายสำหรับสเกลพื้นที่ในการพัฒนาแต่ละสาขานั้นมีทั้งขนาดกลาง 1,000-3,000 ตารางเมตร และขนาดใหญ่ตั้งแต่ 3,000-8,000 ตารางเมตร ทุก ๆ สิ่งที่ใช้ในออฟฟิศจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดี มีทีมงานซัพพอร์ตอยู่เบื้องหลังทั้งการแก้ปัญหาการบำรุงรักษาการอัปเดตแอปพลิเคชัน และโปรแกรมคอมพิวเตอร์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องวางแผนทางควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ดี สำหรับรูปแบบการหารายได้ของโคเวิร์คกิ้งสเปซนั้น มาจากการเพิ่มจำนวนสมาชิกทั้งในกลุ่มลูกค้าองค์กร และกลุ่มลูกค้ารายย่อยทั่วไป ด้วยแพ็คเกจที่ยืดหยุ่นตามความต้องการใช้งานทั้งในส่วนสตูดิโอ หรือพื้นที่ Hot Desk พร้อมห้องประชุม พื้นที่จัดอีเวนต์ คาเฟ่ และมุมสังสรรค์การ โดยสมาชิกมีความยืดหยุ่นสามารถทำสัญญาเช่ารายเดือน หรือสัญญาเช่าระยะยาว 1-3 ปี

งานระหว่างการพัฒนา

ไม่มี

2.2) บริการในส่วนอโตะเมชั่นและโรบอทิกส์

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

สำหรับสายงานอโตะเมชั่นและโรบอทิกส์ เป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มต่อตอบโจทย์ผู้ประกอบการในยุคอุตสาหกรรม 4.0 ที่มีความต้องการใช้งานสามารถพกพาได้ และสามารถใช้สติ๊กเกอร์เพื่อเสริมประสิทธิภาพและขยายขีดความสามารถในการให้บริการลูกค้า โดยใช้เทคโนโลยีอัจฉริยะและนวัตกรรมสมัยใหม่ในส่วนอโตะเมชั่นและโรบอทิกส์ เช่น ระบบการขนถ่ายวัสดุ รถโฟล์คลิฟท์อัตโนมัติ รถลำเลียงสินค้าอัตโนมัติ หุ่นยนต์ และ หุ่นยนต์ที่ทำงานร่วมกับมนุษย์ (Collaborative robots) ที่ได้รับการพิสูจน์และใช้งานในวงกว้างหลากหลายอุตสาหกรรมทั่วโลก รวมถึงตลาดในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการเติบโตสูง และถือเป็นหนึ่งในคลัสเตอร์ที่ได้รับการส่งเสริมจากนโยบายไทยแลนด์ 4.0 โดยภาพรวมโรบอทิกส์ เพื่อการอุตสาหกรรมในประเทศไทยเริ่มขยายตัวมากขึ้นในช่วงที่ผ่านมา จากความคิดริเริ่มของรัฐบาลที่จะขับเคลื่อนการใช้ออโตะเมชั่นและโรบอทิกส์ ความก้าวหน้าของเทคโนโลยีที่พัฒนาอย่างรวดเร็ว ร่วมกับราคาของหุ่นยนต์และอโตะเมชั่นที่เริ่มปรับลดลง การเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ในกลุ่ม E-Commerce และการพัฒนาลงสินค้าที่ทันสมัยเพื่อรองรับซัพพลายเชนยุคใหม่ ล้วนเป็นปัจจัยบวกที่จะสนับสนุนให้ระบบนิเวศของอุตสาหกรรมนี้เติบโตต่อไปได้ ส่งผลให้บริษัทฯ ได้เข้าจับมือร่วมทุนกับ “พีบีเอ” PBA International Pte. Ltd. ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจร ก่อตั้งและมีสำนักงานใหญ่ในประเทศไทยสิงคโปร์ด้วยความเชี่ยวชาญระดับสูงในอโตะเมชั่นเพื่อการอุตสาหกรรมมากกว่า 30 ปี โดยร่วมกันจัดตั้งบริษัท พีบีเอ โรบอทิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการอัตโนมัติ สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

การประกอบธุรกิจอัตโนมัติและโรบอติกส์ ถือเป็นการให้บริการแก่ลูกค้าที่มีความต้องการเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานเพื่อการอุตสาหกรรม เช่น การป้องกันอุบัติเหตุ การผลิต การสุ่มตรวจ การจัดการเรียงการบรรจุ รวมถึงการขนส่ง ด้วยเทคโนโลยีที่ก้าวหน้าและศักยภาพของหุ่นยนต์ที่สามารถทำงานซ้ำซ้อนได้มากขึ้น บวกกับต้นทุนการผลิตหุ่นยนต์ที่ถูกลงทำให้หุ่นยนต์จะเข้ามาทดแทนแรงงานคน ซึ่งในปัจจุบันหลายประเทศรวมถึงประเทศไทย ประสบปัญหาขาดแคลนแรงงานเพราะโครงสร้างประชากรเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ถือเป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการทดแทนแรงงานด้วยแรงงานหุ่นยนต์ในภาคอุตสาหกรรมหลัก เช่น อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และอุตสาหกรรมยานยนต์ ยิ่งไปกว่านั้น ในบางอุตสาหกรรมที่หุ่นยนต์ไม่สามารถทดแทนแรงงานคนได้ ก็ยังคงมีแนวโน้มที่จะปรับใช้หุ่นยนต์เพื่อช่วยเสริมความสามารถหรือลดภาระงานของคนให้น้อยลง เช่น การยกของหนัก หรือการจัดส่งของขนาดใหญ่ ทั้งนี้ พีบีโอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) มุ่งเน้นการพัฒนาโซลูชันที่ฉลาดเฉลียว การให้คำแนะนำ การทดสอบ (Proof of Concept) ทั้งหุ่นยนต์ทั่วไปและหุ่นยนต์ในงานที่ต้องใช้ความแม่นยำสูงในการดำเนินโครงการ รวมทั้งการให้บริการหลังโครงการซึ่งสามารถปรับแต่งให้เข้ากับความต้องการทางธุรกิจของลูกค้าได้เสมอ

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

อุตสาหกรรมหุ่นยนต์เป็น 1 ใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมายในการยกระดับการเติบโตทางเศรษฐกิจจากการขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีหรือนโยบายประเทศไทย 4.0 หุ่นยนต์จึงถือเป็นกลไกที่ช่วยปรับกระบวนการผลิตให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค (Mass customization) ที่มีความหลากหลายและเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา โดยเฉพาะอย่างยิ่งหลังจากวิกฤตโควิด-19 ผ่านไป ความต้องการใช้หุ่นยนต์ในโรงงานจะมีเพิ่มขึ้นมาก เช่น อุตสาหกรรมแปรรูปอาหารและยาโรติกส์ เพราะเป็นอุตสาหกรรมที่ใช้แรงงานมาก ประกอบกับหลังการระบาดของโควิด-19 ทำให้ผู้บริโภคหันมาให้ความสำคัญในเรื่องสุขอนามัยมากขึ้น ทำให้การนำหุ่นยนต์มาใช้ในโรงงานจะปลอดภัยจากการปนเปื้อนไวรัสและเชื้อโรคได้รวมทั้งหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติก็มีราคาลดลงทุกปี ทำให้ผู้ประกอบการเอสเอ็มอีหันมาใช้หุ่นยนต์มากขึ้น อีกทั้งยังมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าจ้างที่ลดลง เงินทุน เพื่อใช้ปรับปรุงประสิทธิภาพการผลิตอีกด้วย นอกจากนี้ ปัจจุบันมีการนำหุ่นยนต์มาใช้กับภาคบริการอย่างแพร่หลายมากขึ้น โดยนำหุ่นยนต์บริการ (ROBOTS-AS-A-SERVICE) มาใช้ในการบริหารจัดการงานหน้าบ้านร้านอาหาร โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้าและอาคารพาณิชย์ เช่น การเป็นพนักงานต้อนรับลูกค้า เสิร์ฟอาหาร และการรับเช็คคืน - เช็คเอาท์ได้หลากหลายภาษา รวมถึงระบบจดจำใบหน้าเพื่อการรักษาความปลอดภัยและล่าสุดในช่วงวิกฤตการณ์โควิด-19 ที่มีการใช้หุ่นยนต์มาเป็นตัวช่วยในการจัดส่งอาหารและยาให้แก่ผู้ป่วยในโรงพยาบาลเพื่อลดโอกาสการติดเชื้อรวมถึงใช้ในการตรวจหาผู้ติดเชื้อผ่านการวัดอุณหภูมิและการใช้หุ่นยนต์ฆ่าเชื้อตามสถานที่ต่าง ๆ อีกด้วย

ข้อมูลจาก Statista ระบุว่าตลาดหุ่นยนต์อุตสาหกรรมและหุ่นยนต์บริการทั่วโลกจะมีมูลค่า 132 พันล้านเหรียญสหรัฐในปี 2564 และมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยในปี 2562-2566 อยู่ที่ร้อยละ 26 จากเทรนด์การใช้งานและการลงทุนเทคโนโลยียุคใหม่ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ IFR ระบุว่า อุตสาหกรรม

หุ่นยนต์ของโลกกว่าร้อยละ 60 มาจากภูมิภาคเอเชียซึ่งเป็นตลาดสำคัญอันดับหนึ่ง และคาดการณ์ว่าในปี 2564 ตลาดหุ่นยนต์อุตสาหกรรมของประเทศไทยจะมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 19 ซึ่งจะมีการขยายตัวเร็วที่สุดสูงเป็นอันดับ 1 ในอาเซียน และเป็นอันดับ 4 ในระดับโลก รองจากบราซิล อินเดีย และจีนที่ร้อยละ 33, 26, 22 ตามลำดับ

สำหรับประเทศไทย กระทรวงอุตสาหกรรม (อก.) ตั้งเป้ายกระดับการผลิตภาคอุตสาหกรรมไปสู่การผลิตสมัยใหม่ Smart Production รองรับการพัฒนาอุตสาหกรรม S-Curve และขับเคลื่อนอุตสาหกรรมไทย 4.0 ควบคู่ไปกับการสร้างอุตสาหกรรมหุ่นยนต์ ระบบอัตโนมัติ และดิจิทัลในประเทศให้เข้มแข็ง พึ่งพาตัวเองได้ในด้านเทคโนโลยี ไม่ใช่เป็นเพียงแค่การนำเข้าเหมือนที่ผ่านมา ด้วยความพร้อมของนโยบาย มาตรการสนับสนุน และโครงสร้างพื้นฐานที่แข็งแกร่ง โดยมีเป้าหมายให้ประเทศไทยเป็นผู้นำการผลิตและใช้หุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติของอาเซียนภายในปี 2569 นอกจากนี้ในปี 2564 นี้จะผลักดันให้เกิดการลงทุนอุตสาหกรรมหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติไม่น้อยกว่า 200,000 ล้านบาท เพิ่มจำนวนผู้ประกอบการ System Integrator (SI) ในประเทศจาก 200 รายเป็น 1,400 ราย ลดการนำเข้าหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติจากต่างประเทศไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 และโรงงานอุตสาหกรรมมีการใช้หุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติร้อยละ 50

อุตสาหกรรมระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์ในประเทศไทย ถือเป็นตลาดที่มีศักยภาพสูงและเติบโตอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันการใช้งานระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์ไม่ได้เป็นเพียงแค่ตัวเลือกที่ช่วยส่งเสริมการดำเนินธุรกิจอีกต่อไป แต่ถือเป็นสิ่งจำเป็นในการเพิ่มศักยภาพการแข่งขันให้แก่ภาคธุรกิจและอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทำให้ประเทศไทยมีโอกาสสำคัญที่จะพัฒนาความสามารถด้านการผลิตและการปฏิบัติงานภายในประเทศเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นของระบบอัตโนมัติ จะเห็นได้จากมูลค่าการนำเข้าระบบอัตโนมัติสำหรับการผลิตและหุ่นยนต์อุตสาหกรรมเติบโตกว่าร้อยละ 7 จาก 1.72 พันล้านบาทในปี 2562 เป็น 1.84 พันล้านบาทในปี 2563 และการนำเข้าเติบโตอย่างก้าวกระโดดกว่าร้อยละ 40 ในช่วง 5 เดือนแรกของปี 2564 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปี 2563 ซึ่งสะท้อนถึงการตื่นตัวของภาคการผลิตในไทยที่เห็นความสำคัญของ Smart factory มากขึ้น เพื่อฝ่าวิกฤตการณ์ในช่วงโควิด-19 พร้อมเดินหน้าการผลิตไปได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังมีความมั่นใจในการใช้ระบบอัตโนมัติมากขึ้น เนื่องจากโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัลของไทยมีความพร้อมรองรับการใช้งานเทคโนโลยี

ข้อมูลจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เปิดเผยว่า ยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดในหมวดการปรับปรุงประสิทธิภาพการผลิตเพื่อการปรับเปลี่ยนเครื่องจักร โดยการนำระบบอัตโนมัติและหุ่นยนต์เข้ามาใช้ สะท้อนจากช่วงครึ่งแรกปี 2564 มียอดคำขอยุติที่ 28 โครงการ มูลค่า 5,700 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นถึง 4,000 ล้านบาทจากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มียอดคำขอ 19 โครงการ มูลค่า 1,700 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากหลายอุตสาหกรรมขาดแคลนแรงงานจากปัญหาโควิด-19 จึงได้ปรับแผนลงทุนนำหุ่นยนต์และระบบอัตโนมัติ เข้ามาแทนที่แรงงาน รวมถึงวางแผนการใช้เทคโนโลยีที่สูงขึ้น ซึ่งมีแนวโน้มราคาถูกลงอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

บริษัทฯ วางเป้าหมายเป็นผู้นำในการให้บริการอัตโนมัติและโรบอติกส์มุ่งเน้นการตอบโจทย์ส่งมอบโซลูชัน เพื่อช่วยยกระดับโมเดลธุรกิจของลูกค้าให้สอดคล้องกับทิศทางตลาดในยุคดิจิทัล พร้อมรองรับความต้องการของภาคอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท โดยมีลูกค้าเป้าหมายคือ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ กลุ่มอุตสาหกรรมยา กลุ่มอีคอมเมิร์ซ และกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม ผ่านการให้บริการภายใต้ระบบนิเวศทางเทคโนโลยีที่แข็งแกร่ง โดยใช้องค์ความรู้และประสบการณ์ของกลุ่มพีบีเอ ในการให้คำแนะนำ การปรับใช้ และบริการหลังการปรับใช้ ในโครงการตามลักษณะเฉพาะของลูกค้าแต่ละประเภท ซึ่งได้รับการสนับสนุนเป็นอย่างดีทั้งจากกลุ่มบริษัทในเครือ และกลุ่มลูกค้าอื่น ๆ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

กลุ่มบริษัทพีบีเอ มีการดำเนินธุรกิจภายใต้อุตสาหกรรมนี้มากกว่า 30 ปี โดยมีสาขาในภูมิภาคเอเชีย ประกอบด้วยประเทศสิงคโปร์ มาเลเซีย อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ จีน เกาหลี ไทย ไต้หวัน และญี่ปุ่น รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถในการให้บริการระบบอัตโนมัติและโรบอติกส์ ในอุตสาหกรรมต่าง ๆ ซึ่งสามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นการออกแบบโซลูชัน การพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้มีคุณสมบัติตามที่ตลาดต้องการ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้สร้างพันธมิตรร่วมกับผู้จัดหาผลิตภัณฑ์ภายในประเทศเพื่อให้ได้ต้นทุนที่เหมาะสมกับลูกค้าภายในประเทศ อันจะนำไปสู่ผลิตภัณฑ์และบริการ ที่สามารถช่วยส่งเสริมการทำงานของลูกค้ายให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเพิ่มขึ้น

งานระหว่างการพัฒนา

ไม่มี

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเวียดนาม

ภาพรวมประกอบธุรกิจ

ประเทศเวียดนามเป็นประเทศที่มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วและต่อเนื่อง โดยคาดการณ์ว่าในปี 2564-2569 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP) จะมีการเติบโตเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ร้อยละ 6.5-7.0 เป็นผลมาจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง การเติบโตของภาคส่งออก และการขยายตัวของการลงทุนจากต่างประเทศ ภายใต้การดำเนินนโยบายที่มีประสิทธิภาพเพื่อส่งเสริมการลงทุนและสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ รวมถึงสนับสนุนวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมควบคู่กับการส่งเสริมการเริ่มต้นธุรกิจใหม่ นอกจากนี้ เวียดนามยังมีทรัพยากรธรรมชาติที่อุดมสมบูรณ์สำหรับภาคการผลิตและการท่องเที่ยว ด้วยจำนวนประชากรมากกว่า 97 ล้านคน ซึ่งเป็นทั้งแหล่งแรงงานราคาไม่แพงและเป็นตลาดสำหรับสินค้าบริการได้เป็นอย่างดี รวมถึงมีที่ตั้งทางภูมิศาสตร์ที่สะดวกต่อการขนส่งทางบกและเป็นเส้นทางออกสู่ทะเลของลาวและมณฑลยูนนานของจีน จึงทำให้เวียดนามเป็นประเทศที่มีศักยภาพทางเศรษฐกิจสูง เป็นจุดหมายปลายทางหนึ่ง

ในอาเซียนที่ได้รับความนิยมอย่างมากจากธุรกิจที่พิจารณาขยายฐานการผลิตออกจากประเทศจีน นอกจากนี้เวียดนามได้เข้าร่วมความตกลงทางการค้าระหว่างประเทศทั้งพหุภาคีและทวิภาคีต่าง ๆ รวมทั้งความตกลงการค้าเสรี (Free Trade Agreements : FTA) ส่งผลให้เพิ่มโอกาสการส่งออกสินค้าได้มากยิ่งขึ้น โดยมีกลุ่มอุตสาหกรรมที่น่าสนใจ อาทิ การแปรรูปพืชผลเกษตร การแปรรูปอาหารทะเล ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับรถจักรยานยนต์ การก่อสร้าง และธุรกิจด้านการท่องเที่ยว

จากปัจจัยสนับสนุนดังกล่าวข้างต้น เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) เล็งเห็นถึงโอกาสต่อยอดการเติบโตของธุรกิจ จึงได้ทำการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจและขยายการลงทุนของกลุ่มบริษัทในต่างประเทศ พร้อมเดินทางซื้อที่ดินขนาด 46.8 เฮกเตอร์ ในเมืองบินห์เตือง (Bin Duong) ประเทศเวียดนาม มูลค่ารวมทั้งสิ้น 47.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือ 1,435.2 ล้านบาท โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจด้านนิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจคลังสินค้าให้เข้า ทั้งนี้ เมืองบินห์เตือง นับเป็นเมืองเศรษฐกิจที่สำคัญของเวียดนามใต้ ที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มอุตสาหกรรมทั้งในและต่างประเทศ จากโครงข่ายโลจิสติกส์และการมาตรการสนับสนุนอุตสาหกรรม บนที่ตั้งทางยุทธศาสตร์ที่ติดอยู่ใกล้ถนนโฮจิมินห์และท่าเรือ รวมถึงมีประชากรราว 2.4 ล้านคน ที่เป็นสัดส่วนแรงงานร้อยละ 76 อีกทั้งยังเป็นเมืองยอดเยี่ยมในการจัดอันดับดัชนีอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม เมื่อเทียบกับโฮจิมินห์ ด่งนาย และปาหะ-หุงเต่า นอกจากนี้ เมืองบินห์เตืองมีพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหญ่ที่สุดในเวียดนามใต้ มีค่าเช่าถูกกว่าเมืองโฮจิมินห์ถึงร้อยละ 40-55 และเป็นเมืองที่โดดเด่นด้านอุตสาหกรรมการผลิตที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

นิคมอุตสาหกรรมในเวียดนามเป็นธุรกิจที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วจากแรงงานราคาถูกและการขยายฐานการผลิตจากประเทศจีน ซึ่งส่งเสริมให้เกิดการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศค่อนข้างมาก ดังนั้นธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าพร้อมเช่าจึงเติบโตขึ้นตามความต้องการของผู้ประกอบการที่มากขึ้น โดยจากรายงานของ House Link ระบุว่าพื้นที่ในภาคใต้ของเวียดนามเป็นที่ต้องการของตลาดและมีราคาเช่าที่สูงกว่าภาคอื่น จากที่กล่าวข้างต้นทำให้บริษัทมองเห็นโอกาสในการขยายการลงทุนไปในประเทศเวียดนาม โดยบินห์เตือง นับว่ามีชื่อเสียงในเรื่องการขยายตัวจากการพัฒนานิคมอุตสาหกรรม ซึ่งหลายบริษัทมองว่าจะกลายเป็นศูนย์กลางการพัฒนาที่เติบโตอย่างยั่งยืน อีกทั้งนิคมอุตสาหกรรมบินห์เตือง มีการออกแบบอย่างมีเอกลักษณ์เพื่อรวมกิจกรรมทางอุตสาหกรรม การดำเนินธุรกิจ วิถีชีวิตที่มีสุขภาพดีและผ่อนคลายเข้าด้วยกันในศูนย์กลางที่ครบวงจร รวมถึงมีงานระดับมืออาชีพในการช่วยเหลือผู้เช่า นอกเหนือจากโครงสร้างพื้นฐานและการเชื่อมต่อด้านโลจิสติกส์แล้ว ที่ดินยังได้รับการออกแบบเพื่อรองรับความต้องการของอุตสาหกรรมในปัจจุบันด้วยมาตรฐานระดับสากลและความยั่งยืนในอนาคต อาทิ ระบบสาธารณูปโภค ระบบการบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร และถนนที่เชื่อมต่อกับถนนหลัก ปัจจุบันบริษัทมีแผนจะพัฒนาพื้นที่ในโครงการเฟสแรกโดยจะแบ่งเป็นโรงงานพร้อมเช่า คลังสินค้าพร้อมเช่า และการเช่าที่ดิน คาดว่าจะแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในปี 2565

การตลาดและสถานะการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม

จากสถานการณ์ผลกระทบสงครามการค้าระหว่างสหรัฐและจีนที่รุนแรงขึ้นในรอบหลายปีที่ผ่านมา ทำให้อุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่ใช้จีนเป็นฐานการผลิต เริ่มมองหาฐานการผลิตอื่นเพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาการกีดกันการค้า ซึ่งประเทศเวียดนามถูกมองเป็นฐานการผลิตแห่งใหม่ที่บริษัททั่วโลกให้ความสนใจ โดยแนวโน้มการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมเพิ่มสูงขึ้น เพราะถือเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญที่สุดในการจัดตั้งโรงงานการผลิตของผู้ประกอบการ ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ในประเทศเวียดนามเป็นเขตพื้นที่ที่รัฐบาลผู้ประกอบการภาคเอกชน หรือกิจการร่วมทุนระหว่างรัฐบาลกับเอกชนจัดสรรที่ดินไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ และมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ไว้เรียบร้อยแล้ว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดึงดูดนักลงทุนที่เหมาะสม แก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมและความแออัดในตัวเมือง นอกจากนี้ยังเป็นการกระจายรายได้และความเจริญไปสู่ภูมิภาคอีกด้วย ปัจจุบัน ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนามอยู่ในช่วงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต โดยมีแรงขับเคลื่อนมาจากการขยายการลงทุนของภาคเอกชน ภายในประเทศ และการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment : FDI) เพื่อตอบสนองความต้องการของการบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้นควบคู่กับการขยายตัวของภาคส่งออก

แม้ว่าเศรษฐกิจในประเทศเวียดนามจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในปีที่ผ่านมา แต่ธุรกิจ E-commerce กลับเติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีความต้องการลงทุนขยายพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าให้เข้า เพื่อเพิ่มกำลังการผลิตและสต็อกสินค้าให้เพียงพอตามความต้องการของผู้บริโภค นอกจากนี้ค่าแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการผลิต รวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคที่ถูกกว่าประเทศข้างเคียง ก็เป็นปัจจัยที่ดึงดูดบริษัทชั้นนำทั่วโลก ร่วมกันนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐให้นักลงทุนต่างชาติ โดยอนุญาตให้สามารถถือหุ้นในหลายกิจการได้ถึงร้อยละ 100 พร้อมสิทธิประโยชน์ด้านภาษี โดยใน 7 เดือนแรกของปี 2564 เวียดนามมีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 อยู่ที่ 10.5 พันล้านเหรียญสหรัฐ ซึ่งเป็นการลงทุนในกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมถึงร้อยละ 47

ข้อมูลจาก JLL คาดการณ์ว่าในปี 2566-2568 จะมีปริมาณการลงทุนในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกอยู่ที่ 50-60 พันล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปี 2563-2564 ที่ 25-30 พันล้านเหรียญสหรัฐ นอกจากนี้ในไตรมาส 2 ปี 2564 กลุ่มเมืองอุตสาหกรรมเวียดนามได้ประกอบไปด้วย โฮจิมินห์ บินห์ดิ๋ง ด่งนาย ป่าเหวียะ-หุงเต่า และหลงอัน ยังคงมีศักยภาพที่แข็งแกร่งในการดึงดูดผู้ผลิต และผู้ประกอบการขนส่งสินค้า โดยพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมและโรงงานมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 85 และร้อยละ 86 ตามลำดับ มองว่าในอนาคตธุรกิจอุตสาหกรรมจะขยายตัวขึ้น หนุนจากรัฐบาลมีแผนส่งเสริมการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานเชื่อมต่อเมืองต่าง ๆ ส่งผลให้ราคาพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมเวียดนามได้จะขยับตัวขึ้นอีก ทั้งนี้กลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก คือบริษัทข้ามชาติ (Multinational Corporation) และบริษัทเวียดนามที่ต้องการคุณภาพของโครงสร้างพื้นฐานและสาธารณูปโภคที่ได้มาตรฐานระดับสากล โดยจะเน้นอุตสาหกรรมที่ต้องการเทคโนโลยีและนวัตกรรมในการผลิตที่ค่อนข้างสูง โลจิสติกส์ และอุตสาหกรรมไร้มลพิษ

กลยุทธ์ทางธุรกิจโดยรวม

- ตั้งเป้าเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในตลาดเวียดนามที่มีศักยภาพสูง

ขับเคลื่อนจากความต้องการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมทั้งในด้านโรงงานและคลังสินค้าที่มีแนวโน้มขยายตัวสูง โดยบริษัทสามารถให้บริการได้อย่างหลากหลายและมีผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร อีกทั้งจะนำองค์ความรู้และประสบการณ์ของบริษัทในเครือกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ที่มีความคุ้นเคยสภาพตลาดเวียดนามมาปรับใช้ พร้อมเดินทางพัฒนาโครงการ Built-to-Suit เพื่อรองรับความต้องการเฉพาะของลูกค้า

- ต่อยอดธุรกิจที่เกี่ยวข้องเพื่อเสริมบริการโซลูชันด้านอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร

บริษัทฯ พร้อมต่อยอดฐานธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ และมองหาโอกาสลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยการลงทุนต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์หลักในเครือกลุ่ม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

ในการจัดหาที่ดินของผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมนั้น เนื่องจากตามกฎหมายของประเทศเวียดนามไม่อนุญาตให้บุคคลต่างชาติครอบครองที่ดินได้ ดังนั้นผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมส่วนมากจะได้รับการจัดสรรที่ดินให้เช่าจากหน่วยงานรัฐ และมีการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่หน่วยงานรัฐเป็นรายปีหรือครั้งเดียวเมื่อเซ็นสัญญา ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการอนุมัติและสามารถดำเนินการพัฒนาที่ดินขนาด 46.8 เฮกเตอร์ คิดเป็นพื้นที่พร้อมให้เช่าได้กว่า 200,000 ตารางเมตร

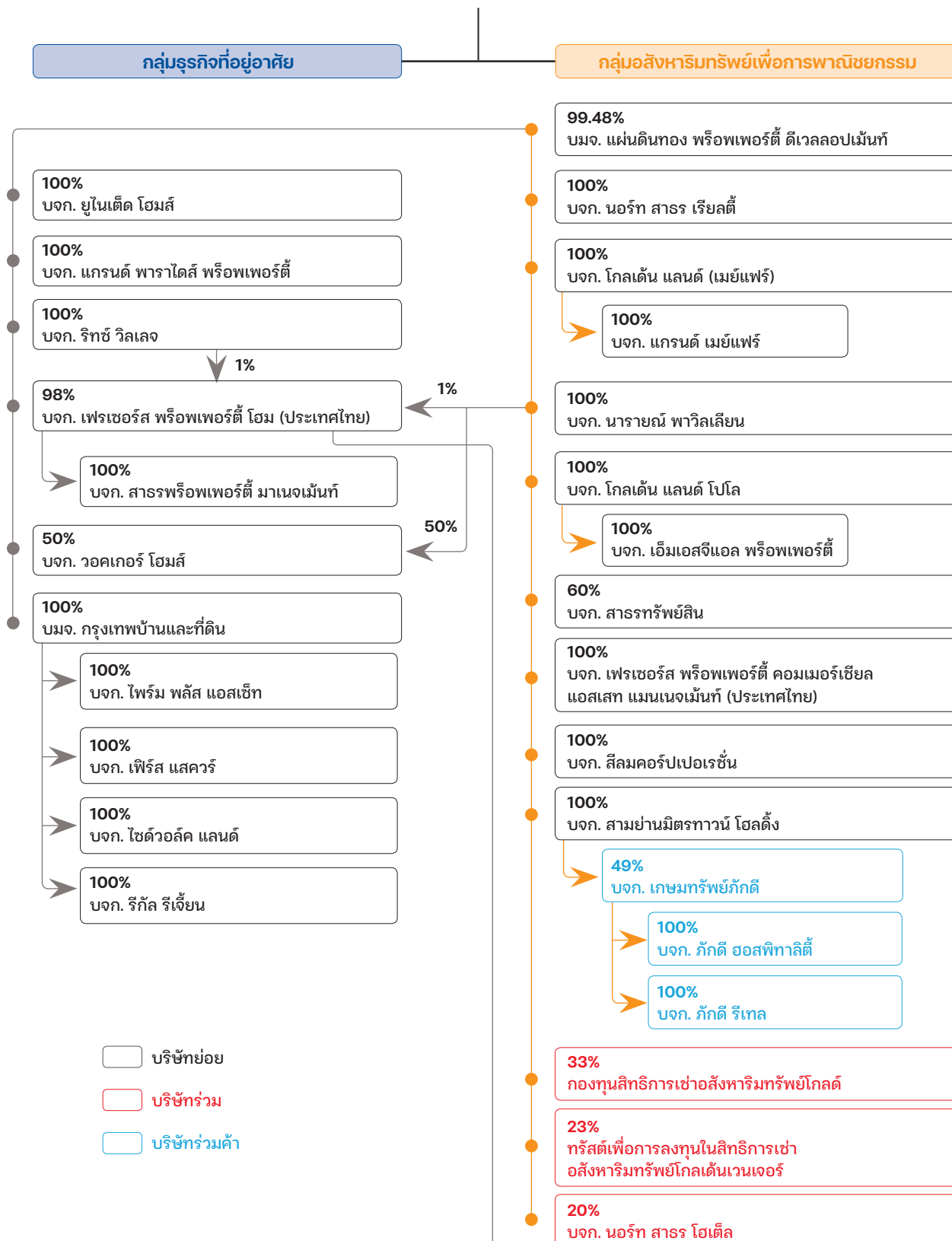
งานระหว่างการพัฒนา

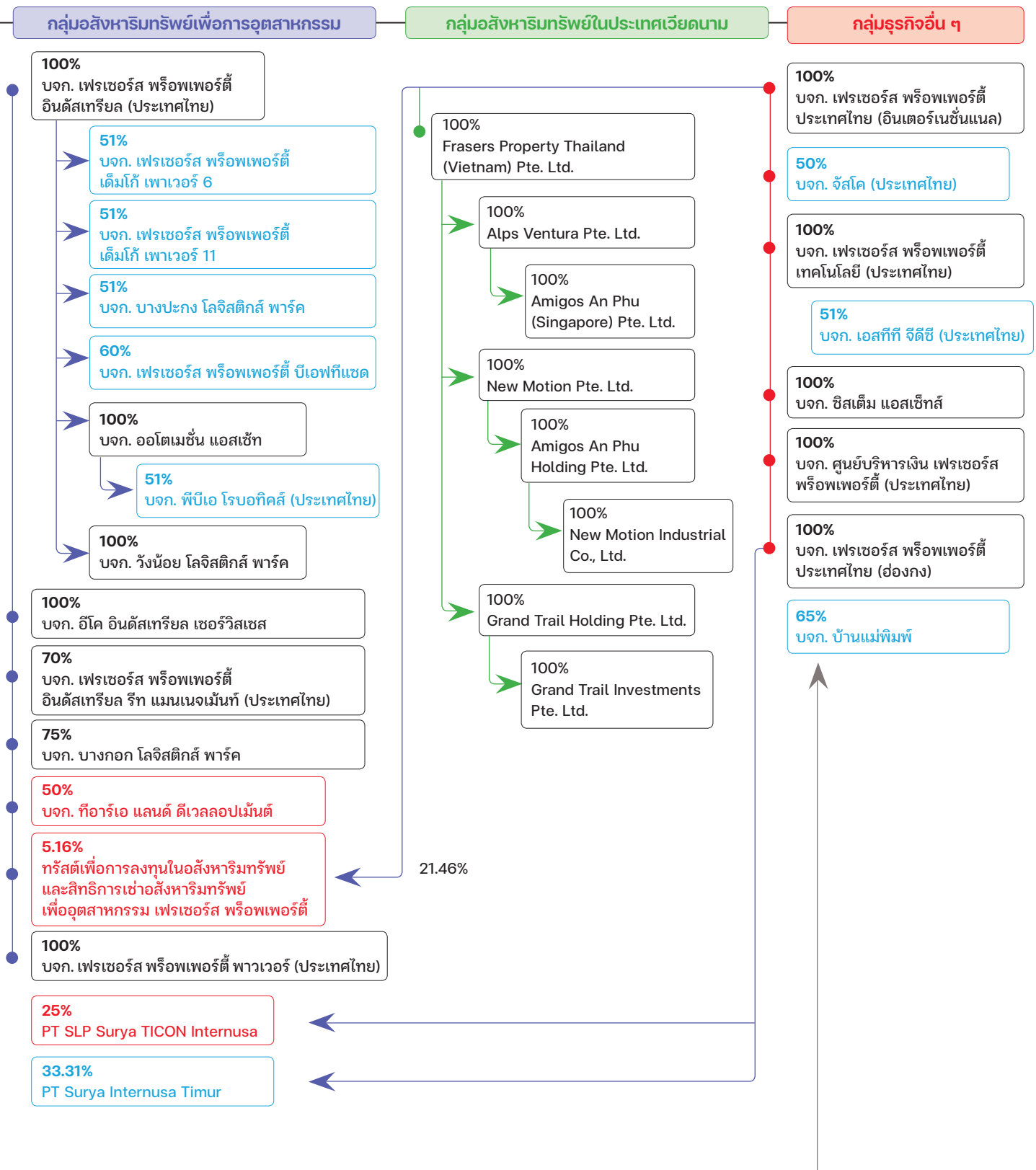
โครงการพัฒนาที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมบิ่นห์ดิ๋ง อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน คาดว่าการก่อสร้างเฟสแรกจะแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 4 ปี 2565

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564

บริษัท เพอร์เซอริส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)





1. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

รายละเอียดของบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2544 เพื่อขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนสำหรับโครงการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง โดยปัจจุบันระยะเวลาสำหรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีสำหรับโครงการดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 EISCO มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 12.50 ล้านบาท โดยในปี 2546 EISCO ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2000

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2548 เพื่อพัฒนาคลังสินค้าให้เช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FPIT มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 11,500 ล้านบาท โดยในปี 2552 FPIT ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 70 และโดยบริษัท Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ร้อยละ 30 จัดตั้งขึ้นในปี 2556 เพื่อเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ และได้รับการอนุมัติการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2557 ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FIRM มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศฮ่องกงในปี 2558 เพื่อลงทุนในกิจการในต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันมีการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 16.13 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ ในปี 2560 เพื่อรองรับการลงทุนและขยายธุรกิจในตลาดต่างประเทศ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์ เนชั่นแนล) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 385.19 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีอื่น ๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,266.69 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1,164.73 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ออโตเมชัน แอสเซต จำกัด มีทุนจดทะเบียน 49.07 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 25.02 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 99.48 จัดตั้งขึ้นในปี 2537 เพื่อลงทุนและประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 GOLD มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 11,037.67 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2561 เพื่อลงทุนและประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ซิสเต็ม แอสเซตส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 400 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 300 ล้านบาท

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

เดิมเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท มิตรชัย พูโตะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้น ในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกด้านโลจิสติกส์ ต่อมาในวันที่ 30 มีนาคม 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าทำการซื้อหุ้นสามัญ ร้อยละ 49 จากบริษัท มิตรชัย พูโตะซัน เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ส่งผลให้ ปัจจุบัน บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 396.5 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อเป็น ศูนย์กลาง ในการบริหารจัดการด้านการเงินของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท และ ทุนชำระแล้ว 2.5 ล้านบาท

13) Fraser's Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับ การลงทุนและขยายธุรกิจในประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 Fraser's Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 1.19 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

14) Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับ การลงทุนและขยายธุรกิจในประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 Amigos An Phu Holding Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.98 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

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

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2562 เพื่อรองรับ การลงทุนและขยายธุรกิจในประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.90 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

16) Alps Ventura Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับ การลงทุนและขยายธุรกิจในประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 Alps Ventura Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียน และชำระแล้ว 0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

17) New Motion Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับ การลงทุนและขยายธุรกิจในประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 New Motion Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียน และชำระแล้ว 0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

18) Grand Trail Holdings Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับ การลงทุนและขยายธุรกิจในประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 Grand Trail Holdings Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.06 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

19) Grand Trail Investments Pte. Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2563 เพื่อรองรับ การลงทุนและขยายธุรกิจในประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 Grand Trail Investments Pte. Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 0.03 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

20) New Motion Industrial Co., Ltd.

ถือหุ้นโดยบริษัทร้อยละ 100 จัดตั้งขึ้นในปี 2564 เพื่อเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 New Motion Industrial Ltd. มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 296,320,000,000 เวียดนามดอง

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรมและ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท สาธรทรัพย์สิน จำกัด มีทุน จดทะเบียนและชำระแล้ว 245 ล้านบาท

22) บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด (North Sathorn Realty Co., Ltd.)

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท นอร์ท สแธร์ เรียลตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 638.60 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 11 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 41.50 ล้านบาท

25) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (Fraser's Property Power (Thailand) Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 38 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 550 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 100 ล้านบาท

28) บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน) (Krungthep Land Plc.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน 2,400 ล้านบาท และมีทุนชำระแล้ว 1,780 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท นารายณ์ พาวิลเลียน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 475 ล้านบาท

30) บริษัท สารพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด (Sathorn Property Management Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท สารพร็อพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 220 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 154 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทบริการจ้างเหมาแรงงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทบริการและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,480 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,000 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท วอล์คเกอร์ โฮมส์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียน 15 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 12.02 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท กรุงเทพบ้านและที่ดิน จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจ ประเภท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซต จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ซิดวอล์ค แลนด์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 41.30 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท รีจัล รีเจียน จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20.50 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.60 ล้านบาท

41) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 100 เพื่อเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.00 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทมีการลงทุนในบริษัทร่วม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้**1) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (Fraser's Property Thailand Industrial Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust: FTREIT)**

ถือหุ้นโดยบริษัท และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท รวมทั้งสิ้น ร้อยละ 22.62 FTREIT ถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2557 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรม โดยมีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์

หลังจากที่ได้มีการควบรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND TLOGIS และ TGROWTH ไปยัง FTREIT เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2560 แล้ว FTREIT ได้เป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 32,262 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 28,313 ล้านบาท FTREIT มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของ กำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งกำไรสุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นกำไรที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 FTREIT มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 10.62 บาทต่อหน่วย

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

เป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 25 บริษัท Mitsui & Co., Ltd. ร้อยละ 25 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ร้อยละ 50 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้า เพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งมีโครงการที่ตั้งอยู่ในเขต Suryacipta Technopark

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 SLP มีทุนจดทะเบียน 2,412,800 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 603,200 ล้านบาท

3) บริษัท ทิอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด (TRA Land Development Company Limited: TRA)

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 TRA มีทุนจดทะเบียน 10,950.25 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 9,822.12 ล้านบาท

4) กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLD PROPERTY FUND (LEASE HOLD))

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 33 ดำเนินธุรกิจประเภท ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,982.79 ล้านบาท

5) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์ (Golden Ventures Leasehold Real Estate Investment Trust (GVREIT))

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์ (GOLDEN VENTURES LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST) ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 23 ดำเนินธุรกิจประเภท ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวนเจอร์ มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ เท่ากับ 8.27 บาทต่อหน่วย

6) บริษัท นอร์ท สาทิส โฮเทล จำกัด (North Sathorn Hotel Co., Ltd.)

ถือหุ้นโดย GOLD ร้อยละ 20 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท นอร์ท สาทิส โฮเทล จำกัด มีทุนจดทะเบียน 2,750 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 2,709.96 ล้านบาท

สำหรับการลงทุนในบริษัทร่วมค้า มีรายละเอียดดังนี้

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก เพาเวอร์ 6 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 5 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก เพาเวอร์ 11 จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 4 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 60 และบริษัท พรอสเพกต์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร้อยละ 40 จัดตั้งขึ้น ในปี 2559 เพื่อพัฒนาล้างสินค้าให้เช่า และ/หรือขาย ในโครงการบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด จำกัด มีทุนจดทะเบียน 803 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 786.93 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 513.5 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 51 และ บริษัท มิตรชัย พุฒิชัย เอเชีย (ไทยแลนด์) จำกัด ร้อยละ 49 จัดตั้งขึ้น ในปี 2562 เพื่อพัฒนาและบริหารจัดการคลังสินค้าให้เช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 840.23 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 3,113 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 2,273.20 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด มีทุนจดทะเบียน 121 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 46.72 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท สามย่านมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด ร้อยละ 49 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 3,000 ล้านบาท

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

ถือหุ้นโดยบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ร้อยละ 100 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ GOLD ร้อยละ 49 ดำเนินธุรกิจประเภทโรงแรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ภักดี ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ภักดี รีเทล จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท

11) PT Surya Internusa Timur

เป็นบริษัทร่วมทุนในประเทศอินโดนีเซีย ถือหุ้นโดยบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ร้อยละ 33.31 บริษัท PT Surya Internusa Ticon ร้อยละ 0.06 และ PT Surya Semesta Internusa Tbk ร้อยละ 66.63 เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และ/หรือขายในประเทศอินโดนีเซีย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 PT Surya Internusa Timur มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 180,100 ล้านรูเปีย

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

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 280 ล้านบาท

สรุปข้อมูลบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมค้า

• บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. อีโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิส	49/32 หมู่ 5 นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ต.ทุ่งสุขลา อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี 20230 โทร. +662-679-6565	ก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปเพื่อให้เช่า	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	12,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีโคโนมิคส์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ก่อสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	11,500,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีโคโนมิคส์ ริทแมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ผู้จัดการกองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	70
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	Room 337, 3/F South China C.S. Building, 13-17 Wah Sing Street, Kwai Chung, N.T. Hongkong	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	16,130,000 ดอลลาร์สหรัฐ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล)	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	385.2 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	385.2 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ลงทุนและประกอบกิจการด้านศูนย์ข้อมูลและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยี	1,266,694,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 126,669,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,164,949,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 73,119,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 53,550,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 8.1 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. ออโตเมชัน แอสเซ็ท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ให้บริการด้านระบบปฏิบัติการอัตโนมัติครบวงจรสำหรับโรงงานและคลังสินค้า	49,073,900 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	25,018,475 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,907,390 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อีโคโนมิคส์ (ประเทศไทย)	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท	11,037,670,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,323,720,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 4.75 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	99.44
บจก. ชีสเต็ม แอสเซ็ทส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
บจก. บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ลงทุน พัฒนา บริหาร และ จัดการโครงการ โลจิสติกส์ พาร์ค	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	300,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	75
บจก. วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการ คลังสินค้าให้เช่า	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	396,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 39,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	100
บจก. ศูนย์บริหารเงิน เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	บริการจัดการ ด้านการเงิน ของกลุ่มบริษัท	10,000,000 บาท แบ่ง เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	2,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 2.5 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	100
Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	1.1 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	1.1 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์ เนชั่นแนล)	100
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.98 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.98 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	New Motion Pte. Ltd.	100
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการ ในต่างประเทศ	0.90 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.90 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่า ที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Apls Ventura Pte. Ltd.	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
Apls Ventura Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม)	100
New Motion Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม)	100
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.06 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.06 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	บจก. เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (เวียดนาม)	100
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	80 Robinson Road #02-00, Singapore 068898	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	0.03 ล้านดอลลาร์ สิงคโปร์ มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์	Grand Trail Holding Pte. Ltd.	100
New Motion Industrial Co., Ltd.	Lot TT, Phu Tan Industrial Park at Binh Duong Industry-Urban-Service Complex, Phu Tan Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, Vietnam โทร. +84 02 3827 6789	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	296,320 ล้าน เวียดนามดอง	296,320 ล้าน เวียดนามดอง	Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	100
บจก. สารธรทรัพย์สิน	7 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. +662-676-6868	โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	245,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 24,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	60
บจก. นอร์ท สาร เรียลตี้	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500	อาคารสำนักงาน	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หมายเหตุ: ถือหุ้น บริมสิทธิจำนวน 13,860,000 หุ้น ชำระเต็ม	638,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หมายเหตุ: ถือหุ้น บริมสิทธิจำนวน 13,860,000 หุ้น ชำระเต็ม	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์)	60 อาคารเมย์แฟร์แมริออท เอ็คเซ็คคิวทีฟอพาร์ทเมนต์ ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330	โรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	11,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. แกรนด์พาราไดส์พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	41,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,150,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. เฟรเซอร์สพร็อพเพอร์ตี้พาวเวอร์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	38,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 3,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ยูไนเต็ด โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	550,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 55,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. ริทซ์ วิลเลจ	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	100,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2,400,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,400,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	1,780,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,780,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. นารายณ์พาวิลเลียน	153/3 อาคารโกลเด้นพาวิลเลียน ชั้นที่ B2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-652-1111	อาคารสำนักงาน	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	475,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สารพร็อพเพอร์ตี้มาเนจเม้นท์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	220,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 22,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	154,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 15,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทองพร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. โกลเด้นแลนด์ โปโล	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	บริการจ้างเหมาแรงงาน	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. สามย่าน มิตรทาวน์ โฮลดิ้ง	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	บริการ การบริหาร อสังหาริมทรัพย์	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,480,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 148,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	98
					บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน	1
					บจก. ริทซ์ วิลเลจ	1
บจก. วอคเกอร์ โฮมส์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. นารายณ์ พาววิลเลียน	50
					บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	50
บจก. แกรนด์ เมย์แพร์	60 ซอยหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-263-9333	โรงแรมและ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์	15,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	12,020,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้นแลนด์ (เมย์แพร์)	100
บจก. ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	100
บจก. เฟิร์ส แสควร์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	100

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. ไซดิวอลล์ แลนด์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	41,300,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 4,130,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	100
บจก. ริกัล รีเจียน	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	20,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 205,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. กรุงเทพ บ้านและที่ดิน	100
บจก. เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	10,600,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 519,400 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น แลนด์ โบโล (และถือหุ้น บุริมสิทธิ จำนวน 540,600 หุ้น ชำระเต็ม)	100
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	เพื่อเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	100

• บริษัทร่วม

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
ทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้อง กับกิจการ อุตสาหกรรม	31,118.59 ล้านบาท แบ่งเป็นหน่วยลงทุน จำนวน 3,063,387,048 หน่วย มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย ที่หน่วยละ 10.1582 บาท	31,118.59 ล้านบาท แบ่งเป็นหน่วยลงทุน จำนวน 3,063,387,048 หน่วย มูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย ที่หน่วยละ 10.1582 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์ เนชั่นแนล)	5.16 21.46

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
PT SLP Surya TICON Internusa	Setiabudi Atrium Unit 201 Lantai 2, J1, H.R. Rasuna Said, Kav. 62, Jakarta 12920, Indonesia	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลัง สินค้าโดยให้เช่า/ ขายในประเทศ อินโดนีเซีย	2,412,800,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 13,000 รูเปีย	603,200,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 13,000 รูเปีย	บจก. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ ประเทศไทย (ฮ่องกง)	25
บจก. ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10,950,520,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,095,052,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	9,822,120,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,095,052,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พรีอเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	50
กองทุน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ โกลด์ (GOLDPF)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนกสิกรไทย จำกัด อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. +662-673-3999	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายหรือ ให้เช่า	1,982,791,200 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 206,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.6252 บาท	1,982,791,200 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 206,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.6252 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	33
ทรัสต์ เพื่อการลงทุน ในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ (GVREIT)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนกสิกรไทย จำกัด อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. +662-673-3999	ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายหรือ ให้เช่า	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.875 บาท	8,046,150,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 814,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 9.875 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	23
บจก. นอร์ท สสาร โฮเทล	106 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร. +662-344-4000	โรงแรม	2,750,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 27,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	2,706,060,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 14,500,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 100 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 13,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 96.92 บาท	บมจ. แผ่นดินทอง พรีอเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	20

• บริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีโก้ เพาเวอร์ 6	59 หมู่ 1 ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ.ปทุมธานี 12000	ผลิตและ จำหน่าย กระแสไฟฟ้า	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมีโก้ เพาเวอร์ 11	59 หมู่ 1 ต.สวนพริกไทย อ.เมือง จ.ปทุมธานี 12000	ผลิตและ จำหน่าย กระแสไฟฟ้า	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแซด	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ก่อสร้างโรงงาน และคลังสินค้า ให้เช่า	803,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 80,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	786,932,000 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 70,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 10,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 8.44 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	60
บจก. จัสโค (ประเทศไทย)	11/1 อาคารเอ ไอ เอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้น 9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. +662-055-8606	ลงทุนและ ประกอบกิจการ Co-working office และ ธุรกิจอื่น ที่เกี่ยวข้อง	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	513,500,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 5,135,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท	บมจ. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	51
บจก. บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนาและ บริหารจัดการ โครงการ คลังสินค้าให้เช่า	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	840,230,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 84,023,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	51
บจก. เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ประกอบกิจการ ศูนย์บริการ ข้อมูลและ ให้บริการเช่า พื้นที่สำหรับ วางเซิร์ฟเวอร์	3,113,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 311,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	2,273,198,500 บาท แบ่งเป็น - หุ้นสามัญจำนวน 311,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าชำระไว้หุ้นละ 9.1 บาท - หุ้นสามัญจำนวน 100,000,000 หุ้น มูลค่าชำระไว้หุ้นละ 2.5 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย)	51

ชื่อบริษัท	สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ประเภทธุรกิจ	ทุนจดทะเบียน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ทุนชำระแล้ว (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	ผู้ถือหุ้น	สัดส่วน การถือหุ้น (ร้อยละ)
บจก. พีบีเอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย)	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ให้บริการระบบ ปฏิบัติการ อัตโนมัติ ครบวงจร สำหรับโรงงาน และคลังสินค้า	121,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	46,720,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 12,100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. ออโตเมชั่น แอสเซ็ท	51
บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	3,000,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. โกลเด้น พรีฟเพอร์ดี เชอร์วิสเชส	49
บจก. ภักดี ฮอสพิทาลิตี้	948 โรงแรมทรูปเปลว ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	โรงแรม	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
บจก. ภักดี รีเทล	944/1 สามย่านมิตรทาวน์ ห้องเลขที่ บี1 ยู015 - บี1 ยู015/เอ ชั้น บี1 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	ค้าปลีก / ศูนย์การค้า	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	20,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี	100
PT Surya Internusa Timur	Gedung Setiabudi 2 Suite 207 B-C Lantai 2 Jl. H.R. Rasuna Said, Kav.62, Jakarta Selatan, Indonesia	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ โรงงานและคลัง สินค้าโดยให้เช่า/ ขายในประเทศ อินโดนีเซีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	180,100,000,000 รูเปีย มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 รูเปีย	บจก. เฟรเซอร์ส พรีฟเพอร์ดี ประเทศไทย (ฮ่องกง)	33.31
บจก. บ้านแม่พิมพ์	944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. +662-483-0000	เพื่อพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	280,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 28,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	บจก. เฟรเซอร์ส พรีฟเพอร์ดี โฮม (ประเทศไทย)	65

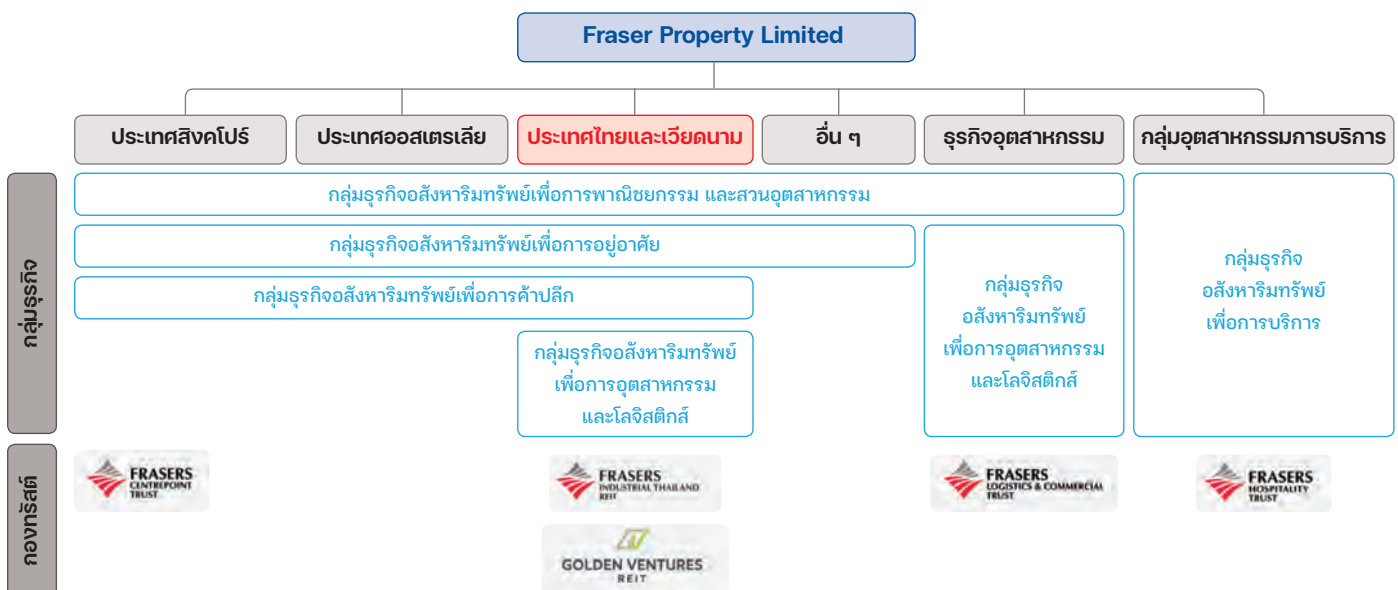
2. ผู้ถือหุ้น จำนวนทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 3,710,843,868 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,319,277,419 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 2,319,277,419 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

รายชื่อผู้ถือหุ้น	รวมรวมรายชื่อ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด	1,009,531,269	43.53
2. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	888,390,839	38.30
3. DBS Bank Ltd.	115,501,515	4.98
4. UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED	71,500,000	3.08
5. UBS AG SINGAPORE BRANCH	38,191,034	1.65
6. นายจตุพล เกรียงไชยกิจกุล	23,429,147	1.01
7. บริษัท ซีที วิลล่า จำกัด	23,429,147	1.01
8. CLSA LIMITED	13,500,000	0.58
9. นายวรพันธ์ เทพบัญชาพร	7,903,200	0.34
10. อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,660,035	0.33
อื่น ๆ	120,241,233	5.19
รวม	2,319,277,419	100.00

ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นใหญ่

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



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

3. การออกหลักทรัพย์อื่น

1. หุ้นกู้

บริษัทมีการออกหุ้นกู้ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีภาระหนี้ทั้งสิ้น 31,300 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้จำนวนรวม 31.30 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	มูลค่าที่ยัง ไม่ได้ไถ่ถอน (ล้านบาท)	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อันดับความ น่าเชื่อถือ ครั้งล่าสุด
6/2555	26 กันยายน 2555	1,000.0	1,000.0	26 กันยายน 2565	4.90	A
2/2558	15 พฤษภาคม 2558	1,000.0	1,000.0	15 พฤษภาคม 2565	3.69	*
3/2558	14 สิงหาคม 2558	700.0	700.0	14 สิงหาคม 2566	4.03	*
1/2559	18 พฤษภาคม 2559	2,300.0	2,300.0	18 พฤษภาคม 2566	3.35	A
1/2561	14 มีนาคม 2561	2,500.0	2,500.0	14 มีนาคม 2566	2.75	A
	14 มีนาคม 2561	1,000.0	1,000.0	14 มีนาคม 2571	3.58	A
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	200.0	200.0	15 กุมภาพันธ์ 2572	3.80	A
	15 กุมภาพันธ์ 2562	2,300.0	2,300.0	15 กุมภาพันธ์ 2565	2.91	A
	15 กุมภาพันธ์ 2562	500.0	500.0	15 กุมภาพันธ์ 2567	3.36	A
2/2562	9 พฤษภาคม 2562	6,000.0	6,000.0	9 พฤษภาคม 2565	3.00	A
1/2563	14 มกราคม 2563	500.0	500.0	14 มกราคม 2566	2.00	A
	14 มกราคม 2563	1,000.0	1,000.0	14 มกราคม 2566	2.10	A
	14 มกราคม 2563	1,800.0	1,800.0	14 มกราคม 2568	2.36	A
	14 มกราคม 2563	500.0	500.0	14 มกราคม 2570	2.85	A
	14 มกราคม 2563	1,200.0	1,200.0	14 มกราคม 2573	3.20	A
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	500.0	500.0	8 พฤษภาคม 2570	3.20	A
	8 พฤษภาคม 2563	500.0	500.0	8 พฤษภาคม 2573	3.50	A
1/2564	6 พฤษภาคม 2564	5,000.0	5,000.0	6 พฤษภาคม 2567	2.16	*
2/2564	1 กันยายน 2564	1,000.0	1,000.0	1 ตุลาคม 2567	1.68	*
	1 กันยายน 2564	1,000.0	1,000.0	1 กันยายน 2568	2.08	*
	1 กันยายน 2564	800.0	800.0	1 กันยายน 2569	2.49	*
รวม		31,300.0	31,300.0			

*อันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้อ้างอิงกับอันดับความน่าเชื่อถือขององค์กร

โดยเมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2564 บริษัท ทริสเรดติ้ง จำกัดได้เพิ่มอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ของบริษัทเป็นระดับ "A" ด้วยแนวโน้ม "Stable"

การใช้เงินระดมทุนที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนและตราสารหนี้

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้

ในปี 2564 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ชุด คือ ครั้งที่ 1/2564 และ 2/2564 โดยมีวัตถุประสงค์การใช้เงินดังนี้

ครั้งที่ออก	วันที่ออก	มูลค่าที่ออก (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด
1/2564	6 พฤษภาคม 2564	5,000.0	1 ปี (นับจากวันออกหุ้นกู้)	เพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน และ/หรือ หุ้นกู้ ลงทุนพัฒนาโครงการ และ/หรือ เป็นเงินทุนหมุนเวียน ทั้งจำนวน
2/2564	1 กันยายน 2564	1,000.0	1 ปี (นับจากวันออกหุ้นกู้)	เพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน และ/หรือ ตราสารหนี้ ทั้งจำนวน
	1 กันยายน 2564	1,000.0		
	1 กันยายน 2564	800.0		

2. ตัวแลกเงิน

บริษัทออกตั๋วแลกเงินระยะสั้นอายุไม่เกิน 270 วัน เสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีภาระหนี้รวมทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	จำนวนที่ออก (ล้านบาท)	วันที่ออก	ระยะเวลา (วัน)
1	1,500.0	3 กันยายน 2564	265
รวม	1,500.0		

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

สำหรับบริษัทย่อย นโยบายเกี่ยวกับการจ่ายเงินปันผล ให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทย่อยนั้น ๆ เรื่องการจ่ายเงินปันผล ซึ่งจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น โดยการจ่ายเงินปันผลบริษัทย่อยจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานของปีที่บริษัทฯ มีกำไรสะสม ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของบริษัทและภาวะเศรษฐกิจเป็นหลัก

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

การบริหารจัดการความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดให้นโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งประกอบไปด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 5 ท่าน ให้ทำหน้าที่กำกับและติดตามการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ภายในหน่วยงานต่าง ๆ ที่ได้รับการประเมินว่ามีความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน ซึ่งความเสี่ยงเหล่านั้นอาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกหรือปัจจัยภายในบริษัทฯ ปัจจัยภายนอกที่ทำให้เกิดความเสี่ยงมีหลายประการ เช่น สถานะเศรษฐกิจและการเมือง ภัยธรรมชาติ การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) สถานะการแข่งขันของตลาด ราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศ อัตราแลกเปลี่ยน กฎหมาย ภาวะเศรษฐกิจ และข้อบังคับ ส่วนปัจจัยภายในที่ก่อให้เกิดความเสี่ยง ได้แก่ การบริหารต้นทุนโครงการ อายุของสัญญาเช่า และการกระจุกตัวของผู้เช่า เป็นต้น

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงชุดย่อยซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูง ทำการประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากขนาดของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงความเสี่ยงเรื่องคอร์รัปชันของธุรกิจ และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) พร้อมทั้งกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้น ๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง พร้อมทั้งมอบหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกคน มีการวางแผน กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่าง ๆ ภายในองค์กรเป็นประจำและควบคุมความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับความเสี่ยงที่บริษัทยอมรับได้ รวมทั้งรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

จากการประเมินของฝ่ายจัดการพบว่า ในปี 2564 บริษัทฯ มีปัจจัยเสี่ยงที่มีนัยสำคัญทั้งในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ในอีก 3-5 ปีข้างหน้าจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่เผชิญอยู่ภายใต้สถานการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 และจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย โดยมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วย 3 ลักษณะธุรกิจ คือ 1) ธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย 2) โครงการเชิงพาณิชย์กรรม 3) โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งมีปัจจัยความเสี่ยง ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจและภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัย แนวโน้มตลาดผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มีแผนธุรกิจลงทุนในแนวราบมากขึ้น ทำให้เพิ่มทางเลือกให้ลูกค้ามีตัวเลือกเปรียบเทียบและชะลอการตัดสินใจ การเลือกทำเลและสินค้าในราคาที่เหมาะสม รวมถึงการหาที่ดินล่วงหน้าเพื่อวางแผนระยะยาวในการพัฒนาโครงการจึงสำคัญมาก และต้องดำเนินการอย่างต่อเนื่อง เพราะด้วยสถานะเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงชะลอตัวอยู่อย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยจากความผันผวนทั้งภายในและภายนอกประเทศ จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจบางส่วนหยุดชะงักในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่งส่งผลให้รายได้และกำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงด้วย บริษัทฯ จึงได้ให้ความสำคัญในการติดตามดัชนีชี้วัดทางเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์

ทั้งภายในและภายนอกประเทศอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนากลยุทธ์ของบริษัทฯ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสม

ในส่วนโครงการเชิงพาณิชย์กรรม เนื่องด้วยการลงทุนในโครงการอาคารสูงเชิงพาณิชย์กรรม มักใช้เวลาในการพัฒนาก่อสร้างก่อนเริ่มมีรายได้เป็นระยะเวลา 2-4 ปี รวมถึงเวลาการใช้สอยประโยชน์จากโครงการอีก 30-60 ปี (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในสัญญาเช่า) ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ยาวนาน ทำให้ต้องคำนึงถึงผลกระทบจากความผันผวนของวัฏจักรเศรษฐกิจทั้งขึ้นและลง ต้องมีการระมัดระวังในการลงทุนและหวังผลการลงทุนจากโครงการในระยะยาวให้สอดคล้องกับแหล่งสินเชื่ระยะยาวของโครงการ แต่โดยแนวโน้มแล้วเศรษฐกิจของไทยในระยะยาวก็มีการขยายตัวต่อเนื่องมาโดยตลอด ถึงแม้ในปี 2564 ประเทศไทยมีการขยายตัวของ GDP ในอัตราที่ลดลง ซึ่งมีผลมาจากสภาพเศรษฐกิจโลกที่เกิดการแพร่ระบาดของ COVID-19 และรายได้จากการท่องเที่ยวก็ชะลอตัวลง จากมาตรการปิดสถานที่และจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ส่งผลให้ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาท่องเที่ยว แม้จะยังคงต้องปฏิบัติตามแนวทางป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการติดตามข่าวสารการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างใกล้ชิด รวมทั้งมีมาตรการยกระดับสุขอนามัยเพิ่มความถี่ของการรักษาความสะอาดของทุกจุดสัมผัสสาธารณะ ควบคุมเรื่องการรักษาระยะห่าง ดูแลการใช้อาคารภายใต้การบริหารของบริษัทฯ เพื่อป้องกันการระบาดของ COVID-19 รวมทั้งมาตรการช่วยเหลือผู้เช่า ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ในขณะนั้น

ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ในภาวะที่บรรยากาศการลงทุนในประเทศไทยยังคงชะลอตัว อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัว การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคส่งผลให้ธุรกิจด้าน E-Commerce เติบโตอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ธุรกิจขนส่งด่วน (Express Delivery) ทั้งการขนส่งอาหารและสินค้าขายปลีก จากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป



มิตรภาพ ออฟฟิศ ทาวเวอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

ทำให้เพิ่มปริมาณความต้องการคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและได้ดำเนินการเพื่อช่วยลดทอนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ อาทิ ติดตามสถานการณ์ของลูกค้าย่างใกล้ชิด กระชับความสัมพันธ์กับลูกค้าปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ และเร่งสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายใหม่ ๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีนโยบายควบคุมปริมาณการก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าใหม่ให้เป็นไปตามความต้องการของตลาดในแต่ละช่วงเวลา เพื่อให้มีจำนวนของอาคารและพื้นที่ให้เช่าคงเหลือมากจนเกินไป

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมารัฐบาลพยายามกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานเพื่อกระตุ้นการขยายตัวของเศรษฐกิจ ด้วยการเพิ่มและขยายตัวของระบบคมนาคมและระบบโลจิสติกส์ให้มีการเชื่อมต่อกับประเทศเพื่อนบ้านให้มีประสิทธิภาพ อีกทั้งประเทศเพื่อนบ้านโดยรอบยังจะมีการลงทุนพัฒนาและขยายตัวทางเศรษฐกิจอีกมาก จึงน่าจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจของไทยซึ่งเป็นศูนย์กลางระบบโลจิสติกส์ในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ทำให้มีการขยายตัวเศรษฐกิจของไทยในระยะยาวได้ บริษัทฯ คาดว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมภาวะการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศในอนาคต รวมถึงช่วยเพิ่มปริมาณความต้องการโรงงานและคลังสินค้าในประเทศโดยรวมอีกด้วย

2. ความเสี่ยงด้านการบริหารต้นทุน

ด้านโครงการที่อยู่อาศัย เนื่องจากในปีที่ผ่านมา จากความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ทำให้หลายบริษัทชะลอการลงทุนโครงการใหม่ออกไปเกือบทั้งหมด แต่สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัย แนวสูง ส่วนใหญ่จะเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไปจนถึงปลายปีหน้า เนื่องจากความต้องการซื้อมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง รวมถึงยังมีอุปทานคงค้างอยู่จำนวนมาก แม้ว่าที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงมีความต้องการมากขึ้น ส่วนหนึ่งจากกระแส Work-From-Home แต่สำหรับธุรกิจก่อสร้างได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมาตรการสั่งปิดแคมป์ก่อสร้าง ส่งผลให้การส่งมอบงานล่าช้าและกระทบต่อรายได้ นอกจากนี้ ราคาวัสดุก่อสร้างโดยเฉพาะราคาเหล็กปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 30-40 ยังส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงรักษามาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงอันเกิดจากความผันผวนของ

ราคาวัสดุก่อสร้างและต้นทุนแรงงาน โดยการเจรจากับผู้ผลิต และพิจารณาผู้ผลิตรายใหม่เพื่อเปรียบเทียบราคาการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างบางรายการจากผู้ผลิตโดยตรง รวมถึงมีแผนการหาวัสดุทดแทนในกรณีที่ราคาวัสดุปรับตัวสูงขึ้นหรือขาดแคลน เพื่อรักษาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการต้นทุน รวมถึงการจ้างผู้รับเหมารายย่อยโดยตรงไม่ผ่านผู้รับเหมารายใหญ่ ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนแรงงานในการก่อสร้างได้

นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญในการพัฒนานวัตกรรม การก่อสร้างและออกแบบสินค้า เพื่อเพิ่มศักยภาพในการใช้วัสดุก่อสร้างให้มีประสิทธิภาพสูงสุด

ส่วนโครงการเชิงพาณิชย์กรรม ความเสี่ยงด้านการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงาน ในปัจจุบันราคาของวัสดุก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลง โดยเฉพาะราคาเหล็กปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 30-40 ยังส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนของบริษัทฯ แต่ยังไม่มีส่วนก่อสร้างชนิดใดขาดตลาด ส่วนตลาดแรงงานมีการขาดแคลน เนื่องจากมาตรการของรัฐเข้มงวดในเรื่องการใช้แรงงานต่างด้าวที่ลงทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย มาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ และมาตรการสั่งปิดแคมป์ก่อสร้าง จากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้การส่งมอบงานล่าช้าและกระทบต่อรายได้ ทำให้มีผลกระทบต่อการรับเหมารายย่อยทั่วไปที่ไม่ได้มีการเตรียมการหรือจัดการที่ดีพอ แต่โครงการได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างระดับแนวหน้าที่สามารถดูแลปัญหาดังกล่าว และสามารถจัดการคงราคาค่าก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญา (ประมาณ 2 - 3 ปี) ได้ เพื่อควบคุมต้นทุนและเวลาแล้วเสร็จของโครงการให้เป็นไปตามกำหนด นอกจากนี้โครงการยังปรับปรุงวิธีการก่อสร้าง ใช้อุปกรณ์เพิ่มเพื่อช่วยย่นระยะเวลา หรือใช้วัสดุก่อสร้างชนิดใหม่ที่ช่วยประหยัดเวลาและลดการใช้แรงงานหรือค่าก่อสร้างได้อีกด้วย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มีความเสี่ยงด้านการปรับราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงานเช่นเดียวกับโครงการเชิงพาณิชย์กรรม โดยได้ทำสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีความรู้ มีประสบการณ์ และมีเทคโนโลยีเฉพาะเพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารที่มีคุณลักษณะพิเศษ สามารถดูแลปัญหาแรงงาน และคงราคาค่าก่อสร้างตลอดระยะเวลาของสัญญา ในการควบคุมต้นทุนและเวลาส่งมอบอาคารได้ตามกำหนด

3. ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคต

ด้านโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อปรับตัวให้เข้ากับสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศที่มีการแข่งขันสูง บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับเรื่องทำเลของโครงการ การพัฒนาฟังก์ชัน และสภาพแวดล้อมภายในโครงการให้เหนือกว่าคู่แข่งในราคาที่แข่งขันได้ โดยบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทำเลและบริเวณโดยรอบก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดิน รวมถึงการศึกษาสภาพตลาดและสร้างระบบจัดเก็บฐานข้อมูลลูกค้าอย่างเป็นระบบ เพื่อนำไปวิเคราะห์ในการเลือกสินค้าให้เหมาะสมกับความต้องการของตลาดนั้น ๆ อย่างต่อเนื่อง และทำให้สามารถประมาณการยอดขายได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง

ส่วนโครงการเชิงพาณิชย์กรรม สภาวะตลาดทั่วไปยังคงมีการแข่งขันสูง รวมถึงกำลังซื้อยังไม่เข้มแข็ง จึงต้องมีการหาข้อมูลในด้านตลาด โดยดำเนินการศึกษาลูกค้ากลุ่มเป้าหมายและสำรวจตลาดของคู่แข่งถึงแนวโน้ม



ความต้องการด้านต่าง ๆ ของลูกค้า เช่น ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตของลูกค้า การใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม การประหยัดพลังงาน เป็นต้น มาร่วมกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบการออกแบบให้สอดคล้องตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าหรือนำเสนอประสบการณ์ที่เหนือกว่าความคาดหวังของลูกค้า ทำให้ลูกค้าเกิดความรู้สึกที่แตกต่างและพึงพอใจเพื่อให้สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่งในอุตสาหกรรม อีกทั้งยังหาช่องทางการสื่อสารกับลูกค้าผ่านอินเทอร์เน็ต และโซเชียลเน็ตเวิร์กต่าง ๆ หรือช่องทางการตลาดอื่น ๆ นอกจากนี้ฝ่ายจัดการยังต้องคอยติดตามความเปลี่ยนแปลงของตลาดที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อจะได้ตอบสนองต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ในปัจจุบันได้อย่างทันทั่วทั้งที่และด้วยความรวดเร็วที่เหนือกว่าคู่แข่ง



มิตรภาพ ออฟฟิศ ทาวเวอร์, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มีความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการในอนาคตที่ไม่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อยอดได้หรือกระทบความมั่นคงทางการเงินของบริษัทฯ ในระยะยาว ปัจจุบันบริษัทฯ มีวิธีการบริหารความเสี่ยงนี้โดยเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าซึ่งได้มีการเช่าไว้ก่อน (Pre-lease) จำกัดขนาดของเงินลงทุนในแต่ละโครงการมิให้มากจนอาจสร้างความเสียหายให้กับโครงสร้างทางการเงินของบริษัทฯ ได้ในกรณีที่โครงการไม่ได้รับผลสำเร็จ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนที่ใช้พัฒนาอาคารแต่ละประเภทให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับความต้องการของตลาดและควบคุมสัดส่วนของเงินลงทุนในแต่ละจังหวัดไม่ให้เกิดการกระจุกตัวในพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งอีกด้วย

4. ความเสี่ยงในด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม ครอบคลุมการเคารพสิทธิมนุษยชน และด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ความยั่งยืนประกอบไปด้วย 3 มิติ คือ ด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคม และด้านสิ่งแวดล้อม นอกจากปัจจัยความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจที่นำเสนอไปแล้ว บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับความเสี่ยงด้านสังคม และสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมการเคารพสิทธิมนุษยชน และการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งประกอบไปด้วยความเสี่ยงที่สำคัญ ได้แก่

4.1 ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

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

ด้านการป้องกันและบริหารความเสี่ยงจากการทุจริต บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมและติดตามกระบวนการทำงานที่สำคัญที่อาจเกิดการทุจริตได้ โดยให้ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้ประเมินความเสี่ยงและสุ่มตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานมีความถูกต้อง โปร่งใส และป้องกันการกระทำที่อาจเป็นการทุจริตได้ พร้อมทั้งมีช่องทางสื่อสารให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถแจ้งเบาะแสและข้อเสนอนะหรือร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริต (Whistleblowing) ได้โดยตรงกับคณะกรรมการตรวจสอบ และจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาและสอบสวนเรื่องราวร้องทุกข์ตามกระบวนการที่เป็นระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความไว้วางใจในกระบวนการสอบสวนที่เป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน

4.2 ความเสี่ยงในการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (Emerging Risk)

กฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามที่พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลไว้โดยละเอียด จะมีผลใช้บังคับในวันที่ 27 พฤษภาคม 2563 แต่เนื่องจากกฎหมายฉบับนี้มีรายละเอียดค่อนข้างมาก มีความซับซ้อน และต้องอาศัยเทคโนโลยีขั้นสูง เพื่อให้การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสมดังเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับนี้ อีกทั้งภาครัฐและเอกชนจำนวนมากยังไม่พร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมายฉบับดังกล่าวอย่างเต็มรูปแบบ จึงได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาเลื่อนการบังคับใช้ออกไปเป็นปีหน้า ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลไม่ว่าจะเป็นข้อมูลพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า หากมีการจัดเก็บข้อมูลภายใต้การรับผิดชอบของบริษัทฯ จำเป็นต้องขออนุญาตจัดเก็บกับพนักงาน คู่ค้า ลูกค้า หรือเจ้าของข้อมูลส่วนตัวนั้น ๆ ทุกครั้ง สำหรับการดำเนินงานของบริษัทฯ นั้น ได้มีการเตรียมความพร้อม การฝึกอบรมพนักงาน และกำหนดนโยบายเพื่อรองรับการบังคับใช้กฎหมายฉบับดังกล่าวไว้แล้ว จึงมั่นใจได้ว่าบริษัทฯ ให้ความสำคัญและตระหนักถึงการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลตามกฎหมาย และแม้ว่าจะมีการเลื่อนการบังคับใช้กฎหมายออกไปหรือมีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ย่อมไม่มีความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อีกทั้ง ยังเป็นผลดีต่อบริษัทฯ ที่จะพัฒนานโยบาย กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ในการดำเนินธุรกิจให้รัดกุมและปลอดภัยมากยิ่งขึ้นต่อไป

4.3 ความเสี่ยงจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรค COVID-19 (Emerging Risk)

ตั้งแต่ปลายปี 2563 เริ่มมีการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก ทั้งจากลูกค้าเกิดความกังวลไม่มั่นใจในการมาเยี่ยมชมโครงการ หรือมาใช้บริการศูนย์การค้า ยอดขายร้านค้าลดลงจนร้านค้าไม่สามารถบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้ จนกระทั่งต้องปิดศูนย์การค้าตามมาตรการล็อกดาวน์ของภาครัฐ รวมทั้งการขอความร่วมมือในการทำงานที่บ้าน (Work-From-Home) และมาตรการสั่งปิดแคมป์ก่อสร้าง ส่งผลให้การส่งมอบงานล่าช้าและกระทบต่อรายได้ และภายหลังมีการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ การฟื้นตัวของจำนวนลูกค้าและกำลังซื้อก็ยังไม่อย่างช้า ๆ ทำให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

บริษัทฯ ได้ทำงานอย่างหนักในการติดตามและประเมินสถานการณ์รับมือเหตุการณ์วิกฤตที่เกิดขึ้น วางมาตรการป้องกันความเสียหายล่วงหน้า และบรรเทาผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นสำหรับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ทั้งลูกค้า ร้านค้า พันธมิตร ชุมชนสังคม และพนักงาน โดยคำนึงถึงความปลอดภัยด้านสุขอนามัยและความอยู่รอดในภาวะวิกฤตเป็นสำคัญ

ผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ได้จัดประชุมเฉพาะกิจตั้งแต่ก่อนเกิดการระบาดใหญ่ ครอบคลุมการจัดการวิกฤตในด้านต่าง ๆ ทั้งด้านการติดตามและประเมินสถานการณ์ การศึกษาออกแบบมาตรการด้านความปลอดภัยและการนำไปปฏิบัติใช้ในทุกช่วงของการระบาด การให้ความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบแก่ผู้เช่า ชุมชนสังคม และพนักงาน เช่น การให้ใช้พื้นที่สำนักงานมิตรทาวน์เป็นจุดบริการฉีดวัคซีนโควิดนอกโรงพยาบาล การปรับพื้นที่โรงงานเป็นศูนย์พักคอย รองรับผู้ป่วยโควิด-19 กลุ่มสีเขียว 2 แห่ง ในพื้นที่อุตสาหกรรม จังหวัดระยอง และชลบุรี ทั้งนี้ยังปรับพื้นที่โรงงานจัดตั้งโรงพยาบาลสนาม รองรับผู้ป่วยในพื้นที่อุตสาหกรรม จังหวัดอยุธยา รวมทั้งการทบทวนและปรับปรุงแผน Crisis Management ตามสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น

4.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อนส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทยเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติและปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม เช่น แผ่นดินไหว พายุฝน ภาวะน้ำท่วม ภาวะน้ำแล้ง ฝุ่นควัน และฝุ่น PM2.5 เป็นต้น ซึ่งล้วนส่งผลต่อการบริหารทรัพยากรในการดำเนินธุรกิจและอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ และกระทบต่อการให้บริการลูกค้า

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกองค์กรที่มีประสบการณ์ และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับในระดับสากลมาช่วยให้ความรู้และวางแผนในการประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ แผนการปรับตัว และบรรเทาผลกระทบ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำแผนงานด้านความยั่งยืนเพิ่มเติมเพื่อรวมแนวทางปฏิบัติที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมตลอดห่วงโซ่คุณค่าทั้งหมด ตั้งแต่การลงทุนไปจนถึงการออกแบบ การพัฒนา และการดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นที่การลดคาร์บอน การประหยัดพลังงาน และโซลูชันที่เป็นนวัตกรรมใหม่ บริษัทฯ จะปรับปรุงกระบวนการและแนวปฏิบัติทางธุรกิจต่อไปทั้งนี้บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะ “สร้างประสบการณ์เสริมแรงบันดาลใจ พัฒนาให้อยู่ คู่กับคุณ” ต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ



Triple Y Residence, กรุงเทพฯ | ประเทศไทย

5. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

จากการที่บริษัทฯ มีการออกตราสารทางการเงิน เช่น หุ้นกู้ นั้น ผู้ถือหลักทรัพย์อาจได้รับความเสี่ยง ดังนี้

5.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

เป็นความเสี่ยงที่บริษัทผู้ออกตราสารทางการเงินอาจไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถชำระคืนเงินต้น หากผู้ออกตราสารทางการเงินประกาศล้มละลายหรือผิดนัดชำระหนี้ ซึ่งตราสารทางการเงินที่เสนอขายนั้นไม่ได้รับการคุ้มครองจากสถาบันคุ้มครองเงินฝาก โดยผู้ออกตราสารทางการเงินจะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้ไม่โดยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่น อย่างไรก็ตาม ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกตราสารหนี้นั้น ผู้ถือหลักทรัพย์สามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความเสี่ยงประกอบการตัดสินใจลงทุนได้นอกจากนี้ ผู้ถือหลักทรัพย์ควรศึกษาข้อมูลก่อนการลงทุน ได้แก่ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของผู้ออกตราสารทางการเงิน และควรติดตามข้อมูลข่าวสารรวมถึงการเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์สำนักงาน ก.ล.ต. หรือสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ โดยในปี 2564 บริษัทฯ ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ด้วยการปรับอันดับองค์กรขึ้นจากระดับ “A-” สู่ระดับ “A” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2564

5.2 ความเสี่ยงด้านราคา

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งหลักทรัพย์อาจขายได้มากกว่ามูลค่าที่ตราไว้หรือราคาซื้อเข้ามา ทำให้ผู้ถือหลักทรัพย์ไม่ได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทน หรือได้รับดอกเบี้ยและผลตอบแทนในอัตราที่ต่ำกว่า

5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อผู้ถือหลักทรัพย์ต้องการไถ่ถอนหลักทรัพย์ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ซึ่งผู้ถือหลักทรัพย์สามารถขายต่อให้แก่ผู้สนใจรายอื่นในตลาดรองได้ โดยมีความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหลักทรัพย์อาจไม่สามารถขายหลักทรัพย์ได้ทันทีในราคาที่ต้องการ

การขับเคลื่อนธุรกิจ เพื่อความยั่งยืน



โครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

1. นโยบายและเป้าหมาย การจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้ทำการพัฒนานโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน เพื่อกำหนดเป็นกรอบการพัฒนาที่ยั่งยืนของบริษัทฯ บนพื้นฐานของการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ ปึงจัยเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกขององค์กร โอกาสและความท้าทาย แนวโน้มทิศทางด้านความยั่งยืนของโลก และการเปลี่ยนแปลงด้านเทคโนโลยีและนวัตกรรมของโลก โดยครอบคลุมมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน สภาพแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศ ความหลากหลายทางชีวภาพ การจัดการของเสีย การดูแลพนักงานและสังคม เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดประเด็นความสำคัญด้านความยั่งยืนให้สอดคล้องไปกับกลุ่มบริษัทในเครือเฟรเซอร์สกรุ๊ป ซึ่งได้กำหนดกรอบการขับเคลื่อนการพัฒนาที่ยั่งยืนเอาไว้สำหรับเป้าหมายภายในปี พ.ศ. 2573 ด้วยกลยุทธ์ 3 ประการ ได้แก่ การสร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง (Acting Progressively) การใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ (Consuming Responsibly) และการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Focusing on People) จากกลยุทธ์ทั้งสามประการผนวกเข้ากับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals: SDGs) ขององค์การสหประชาชาติ นำมาสู่หลักการพัฒนางานที่มุ่งความยั่งยืนนำมาสู่การกำหนดเป้าหมายหลักของการพัฒนาที่ยั่งยืน 13 ประเด็นของบริษัทฯ

กลยุทธ์ความยั่งยืนของบริษัท



การพัฒนาอย่างยั่งยืน 13 ประเด็นของบริษัท

นวัตกรรม (Innovation)

ส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมในการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดคุณค่าและสร้างความแข็งแกร่งในการแข่งขันทางธุรกิจ

ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน (Materials & Supply Chain)

บรรลุการบริหารจัดการที่ยั่งยืนและการเลือกใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพตลอดห่วงโซ่อุปทาน

ชุมชนสัมพันธ์ (Community Connectedness)

ให้ความสำคัญกับการสร้างคุณค่าทางสังคมเพื่อชุมชนที่ยั่งยืน

ความยืดหยุ่นและปรับตัวทางธุรกิจ (Resilient Properties)

ส่งเสริมให้สร้างความสามารถในการยืดหยุ่นและปรับตัวให้ได้กับทุกการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ

ความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity)

ยกระดับคุณภาพสิ่งแวดล้อมและระบบนิเวศผ่านการพัฒนายั่งยืน

สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Health & Well-being)

สร้างความเชื่อมั่นในการทำงานเพื่อสุขภาพดี มีความสมดุลในการทำงาน และสภาพแวดล้อมที่ดี

การบริหารจัดการความเสี่ยง (Risk-based Management)

มีการประเมินที่ครอบคลุมกับการบริหารจัดการความเสี่ยงในด้านสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน

พลังงานและคาร์บอน (Energy & Carbon)

เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้พลังงานและส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียนอย่างยั่งยืน

ความหลากหลายและการอยู่ร่วมกัน (Diversity & Inclusion)

เสริมสร้างศักยภาพแห่งการอยู่ร่วมกันในสังคมโดยไม่แบ่งแยกอายุ เพศ ความพิการ เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือฐานะทางเศรษฐกิจและอื่น ๆ

การลงทุนอย่างมีความรับผิดชอบ (Responsible Management)

บูรณาการประเด็นการพัฒนาที่สำคัญในด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล ในการประเมินผล

ของเสีย (Waste)

ลดการเกิดของเสียอย่างยั่งยืนด้วยการป้องกัน การเกิดของเสียและหลัก 3Rs ได้แก่ ลดการใช้ (Reduction) นำกลับมาใช้ใหม่ (Recycling) และ การใช้ซ้ำ (Reuse)

ทักษะและการเป็นผู้นำ (Skill & Leadership)

พัฒนาทักษะและโปรแกรมการส่งเสริมการเป็นผู้นำ ที่สนับสนุนการสร้างสรรค์กิจกรรมและนวัตกรรม เพื่อส่งมอบคุณค่าของผลิตภัณฑ์และบริการที่มีมูลค่าสูง

ทรัพยากรน้ำ (Water)

เพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรน้ำและหมุนเวียนน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่อย่างปลอดภัย

ประเด็นการพัฒนายั่งยืนของ FPT ตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals: SDGs) และมาตรฐานสากล

กลยุทธ์ความยั่งยืน	ประเด็นการพัฒนายั่งยืน	ประเด็นการพัฒนาด้าน ESG
สร้างโอกาสอย่างต่อเนื่อง (Acting Progressively)    	นวัตกรรม	นวัตกรรมและการพัฒนากระบวนการ
	ความยืดหยุ่นและปรับตัวทางธุรกิจ	การสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
		จริยธรรมทางธุรกิจ
	การบริหารจัดการความเสี่ยง	การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
		การบริหารจัดการความเสี่ยง
		การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ
ใช้ทรัพยากรอย่างรับผิดชอบ (Consuming Responsibly)         	ทรัพยากรและห่วงโซ่อุปทาน	การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน
		การออกแบบและการรับรองอาคารเขียว
	ความหลากหลายทางชีวภาพ	ความหลากหลายทางชีวภาพ
		พลังงานและคาร์บอน
การเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Focusing on People)     	ของเสีย	ก๊าซเรือนกระจก
		การจัดการพลังงาน
	ทรัพยากรน้ำ	การจัดการของเสีย
		การจัดการน้ำ
การเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Focusing on People)     	การสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน	กิจกรรมเพื่อสังคมและการมีส่วนร่วมในชุมชน
		สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี
	สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี	การดูแลพนักงาน
		สิทธิมนุษยชน
การเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Focusing on People)     	ความหลากหลายและการอยู่ร่วมกัน	วัฒนธรรมองค์กร และการพัฒนาทรัพยากรบุคคล
		ทักษะและความเป็นผู้นำ

ตัวชี้วัดขององค์กร	ขอบเขตผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญ						GRI Standard	วัตถุประสงค์ของ UNSDGs
	พนักงาน	ลูกค้า	คู่ค้า	ชุมชน	นักลงทุน	ผู้ถือหุ้น		
คุณค่าในเชิงตัวเงินที่ได้จากนวัตกรรมและการพัฒนากระบวนการทำงานของบริษัทฯ	✓	✓	✓				201	8, 9
สัดส่วนการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	201	8
จำนวนข้อร้องเรียนด้านบรรษัทภิบาลที่มีนัยสำคัญ	✓	✓	✓		✓	✓	206	8
จำนวนเหตุการณ์ที่เกิดจากการทุจริตที่มีนัยสำคัญ	✓						205	8
สัดส่วนความครอบคลุมของระบบบริหารจัดการความเสี่ยง	✓	✓	✓		✓	✓	-	16
สัดส่วนการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจภายในองค์กร	✓	✓			✓	✓	-	11
อัตราความถี่ของการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงานในพนักงานและผู้รับเหมา	✓		✓	✓			403-9 419-1	8
ความพึงพอใจของลูกค้าที่มีต่อผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทฯ		✓	✓				417	8
จำนวนเหตุการณ์การไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล	✓		✓	✓			307-1	16
สัดส่วนความครอบคลุมในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน	✓		✓				204-1 308-1	8, 12
สัดส่วนผลิตภัณฑ์ที่ได้รับมาตรฐานอาคารเขียว	✓	✓					301	8, 9, 12
สัดส่วนการเพิ่มพื้นที่สีเขียว	✓	✓		✓			304	11, 15
สัดส่วนการปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่ลดลง	✓	✓					305-4	7, 13
สัดส่วนปริมาณการใช้พลังงานที่ลดลง	✓	✓					302-3	7, 13
สัดส่วนปริมาณขยะรีไซเคิลที่เพิ่มขึ้น	✓	✓					304	11, 12
สัดส่วนปริมาณการใช้น้ำที่ลดลง	✓	✓					303	6, 11, 14
ชั่วโมงการทำงานจิตอาสาของพนักงาน จำนวนการทำกิจกรรมเพื่อสังคม	✓	✓		✓			413-1 413-2	11, 17
สัดส่วนตำแหน่งสำคัญที่มีแผนการสืบทอดตำแหน่ง	✓						404-2	3, 8, 10
จำนวนข้อร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชนที่มีนัยสำคัญ	✓						-	8, 10
ระดับความผูกพันต่อองค์กรของพนักงาน	✓						404-3	8, 10

เป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืน ของเครือ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้



ในปี พ.ศ. 2564 บริษัทฯ ได้รับเงินสนับสนุนโครงการในรูปแบบ Green Loan และได้จัดหลักสูตรการพัฒนาความยั่งยืนองค์กรขึ้นโดยเน้นการสร้างพื้นฐานความเข้าใจเกี่ยวกับความยั่งยืนที่อยู่ในองค์กรผ่าน Sustainability e-learning สำหรับพนักงานทุกระดับครบ 100% และจัดกิจกรรมเชิงปฏิบัติการในการพัฒนาโครงการความยั่งยืนในระดับแผนก นอกจากนี้ยังมีการจัดอบรมเชิงปฏิบัติการให้พนักงานเข้าใจเกี่ยวกับการจัดทำรายงานผลของโครงการความยั่งยืนในระดับแผนกตามแนวทางมาตรฐาน Global Reporting Initiative (GRI) รวมถึงการสร้างการมีส่วนร่วมในการพัฒนาที่ยั่งยืนตามหลัก SDGs ขององค์กรสหประชาชาติด้วย



เริ่มแล้ววันนี้ e-Learning การอบรมความรู้เบื้องต้น ด้าน “ความยั่งยืนทางธุรกิจ”

ขอเชิญชาวเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย ทุกท่าน เข้าร่วม “การอบรมความรู้เบื้องต้นด้านความยั่งยืนทางธุรกิจ” การอบรมภาคบังคับสำหรับพนักงานในกลุ่มบริษัทฯ เพื่อมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ตั้งแต่วันที่ 2 มิ.ย. – 1 ก.ค. 2564

ความยาว 40 นาที การอบรมนี้สามารถบันทึกชั่วโมงการเรียนรู้ได้

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ ทีมทรัพยากรบุคคล บริหารความเสี่ยง และความยั่งยืน
TH.FPT.RM.CG.SS@frasersproperty.com



สแกน QR Code
เข้าร่วมการอบรม



2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญถึงการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตลอดจนการบริหารจัดการความยั่งยืนของกิจกรรมตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจครอบคลุมสายธุรกิจ 3 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งกิจกรรมบนห่วงโซ่คุณค่าออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ กิจกรรมหลัก (Primary Activities) และกิจกรรมสนับสนุน (Support Activities)

กิจกรรมหลัก (Primary Activities)

1. การบริหารปัจจัยการผลิต (Inbound Logistics)

บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการและการพัฒนาธุรกิจ (Acquisitions and Business Development) ผ่านการศึกษาความต้องการในพื้นที่สำหรับการพัฒนาธุรกิจและความต้องการของลูกค้า เพื่อที่จะทำการคัดเลือกที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ โดยจะทำการศึกษาโอกาสทางธุรกิจและความเป็นไปได้ในการลงทุนของโครงการก่อนที่จะเริ่มทำการพัฒนาโครงการ ที่จะครอบคลุมไปถึงการจัดหาแหล่งเงินทุน และการจัดทำธนาคารที่ดิน (Land Bank) ให้เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจจะเป็นผู้ลงทุนหรือร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจสำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในห่วงโซ่คุณค่าในขั้นตอนนี้ ได้แก่ พนักงาน ลูกค้า พันธมิตรทางธุรกิจ เจ้าหนี้

2. การปฏิบัติการ (Operation)

บริษัทฯ กำหนดนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานในการออกแบบและก่อสร้างที่เน้นการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การจัดการพลังงาน การลดการระบายก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ หรือ Greenhouse Gas (GHG) การจัดการน้ำ การจัดการขยะ โดยยึดหลักการพัฒนาอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมหรืออาคารเขียว และการออกแบบในแนว Eco-Design นอกจากนี้ บริษัทฯ ประยุกต์การจัดการสิ่งแวดล้อมและสังคมที่ดีผ่านกระบวนการออกแบบและการก่อสร้าง ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบโครงการที่จะพัฒนาการติดต่อกับหน่วยงานราชการในการขออนุญาตก่อสร้าง การมีส่วนร่วม

ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย การก่อสร้าง การตรวจสอบอาคาร การรับรองอาคาร ในกรณีที่โครงการที่บริษัทฯ ทำการพัฒนานั้นเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือ Environmental Impact Assessment (EIA) บริษัทฯ จะดำเนินการจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและจะปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดเอาไว้ในรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด สำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในห่วงโซ่คุณค่าในขั้นตอนนี้ ได้แก่ พนักงาน คู่ค้า ชุมชนโดยรอบโครงการ หน่วยงานราชการ

3. การตลาดและการขาย (Marketing and Sales)

หลังจากบริษัทฯ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บ้านจัดสรร อาคารโรงงาน คลังสินค้า อาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะพัฒนาแผนการขายและแผนการตลาด เช่น การจัดเตรียมเอกสารประชาสัมพันธ์ การไปพบปะลูกค้าผ่านงาน Event หรือ Roadshow และดำเนินการขายหรือให้เช่าผ่านการเตรียมเอกสารสัญญาซื้อขาย การทำธุรกรรมต่าง ๆ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในห่วงโซ่คุณค่าในขั้นตอนนี้ ได้แก่ ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน สื่อมวลชน หน่วยงานราชการ

4. การบริการหลังการขาย (Customer Services)

บริษัทฯ มีการบริหารทรัพย์สินและการจัดการสินทรัพย์ผ่านการดูแลหลังการขายให้กับลูกค้าที่ทำการซื้อ ขาย หรือ เช่า ในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ทุกประเภท และบริษัทฯ มีการดูแลระบบสาธารณูปโภคและพื้นที่ส่วนกลางผ่านบริษัทคู่ค้าที่มีความชำนาญ สำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในห่วงโซ่คุณค่าในขั้นตอนนี้ ได้แก่ ลูกค้า พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานราชการ

กิจกรรมสนับสนุน (Support Activities)

ในส่วนของกิจกรรมสนับสนุนที่ส่งเสริมการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นหน่วยงานลักษณะ Shared Service ได้แก่ บัญชีและการเงิน (Accounting and Finance) การจัดซื้อจัดหา (Procurement) การพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อสินค้าและบริการ (Technology Development) การบริหารทรัพยากรบุคคล (Human Resource Management) โครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) การกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) การบริหารจัดการความเสี่ยง (Risk Management) และอาชีวอนามัยและความปลอดภัย (Health and Safety) สำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียหลักในห่วงโซ่คุณค่าในขั้นตอนนี้ ได้แก่ พนักงาน คู่ค้า หน่วยงานราชการ

ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Value Chain)				
การบริหารปัจจัยการผลิต (Inbound Logistics)	การปฏิบัติการ (Operations)	การตลาดและการขาย (Marketing and Sales)	การบริการหลังการขาย (Customer Services)	กิจกรรมสนับสนุน (Support Activities)
<ul style="list-style-type: none"> การเข้าซื้อกิจการและการพัฒนาธุรกิจ การศึกษาความต้องการในพื้นที่สำหรับการพัฒนาธุรกิจและความต้องการของลูกค้า การสรรหาที่ดิน การพัฒนาโครงการและสาธารณูปโภคด้วยนวัตกรรม 	<ul style="list-style-type: none"> การออกแบบและการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การจัดซื้อจัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีคุณภาพ การคำนึงถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อชุมชน การจัดการสิ่งแวดล้อมในกระบวนการก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> การขายหรือการให้เช่าและการทำธุรกรรม การกำหนดราคาอย่างเหมาะสม การสื่อสารและให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอย่างครบถ้วน การบริการอื่น ๆ ได้แก่ การตัดแปลงงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า การจัดหาสาธารณูปโภค การขออนุญาตหน่วยงานราชการ และ ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> การบริหารทรัพย์สินและการจัดการสินทรัพย์ บริการหลังการขาย เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ การรับประกัน การแจ้งซ่อม การบริหารโครงการ / นิติบุคคลประจำโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> บัญชีและการเงิน (Accounting and Finance) มีความถูกต้อง โปร่งใสและมีความมั่นคงทางการเงินเพื่อให้ธุรกิจดำเนินได้อย่างยั่งยืน การจัดซื้อจัดหา (Procurement) ผ่านการดำเนินการจัดจ้างและทำสัญญาอย่างโปร่งใส เสมอภาค และเป็นธรรม การบริหารทรัพยากรบุคคล (Human Resource Management) ที่เน้นพัฒนาทรัพยากรบุคคลและเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร การกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) ที่ดีตามหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาล การบริหารจัดการความเสี่ยง (Risk Management) อย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยลดความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ การบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย (Health and Safety) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและสภาพแวดล้อมในการทำงานที่ปลอดภัย

2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ได้กำหนดกรอบการบริหารจัดการผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Management Framework: Stakeholder Analysis) โดยพิจารณาตามแนวทางที่กำหนดเอาไว้ใน GRI Standard โดยให้แต่ละหน่วยงานมีหน้าที่วิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของตนเอง และตามห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจของบริษัทฯ โดยผลการวิเคราะห์ที่ได้จากแต่ละหน่วยงานจะถูกนำมาวิเคราะห์ในการจำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ

ขั้นตอนในการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย



ในปี พ.ศ. 2564 บริษัทฯ จำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียออกเป็น 10 กลุ่ม ได้แก่ พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า คู่ธุรกิจ เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้น ชุมชน หน่วยงานราชการ และรัฐวิสาหกิจ สื่อมวลชน และคู่แข่งทางการค้า

การดำเนินงานกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ประเด็นที่กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้ความสนใจ	การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> การสื่อสารระหว่างแผนกทรัพยากรบุคคลกับพนักงาน การประชุมระหว่างผู้บริหารพบพนักงาน (Town Hall) การประชุมพนักงานประจำเดือน การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์ อินทราเน็ต และอีเมล การประชุมคณะกรรมการสวัสดิการ การสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กรประจำปี การจัดให้มีช่องทางรับข้อร้องเรียน 	<ul style="list-style-type: none"> ทิศทางการดำเนินธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จริยธรรมทางธุรกิจขององค์กร คุณภาพชีวิตของพนักงาน ค่าตอบแทน สวัสดิการ และผลประโยชน์ที่เหมาะสม ความก้าวหน้าและความมั่นคงในการทำงาน สภาพแวดล้อมในการทำงานที่ดี การพัฒนาศักยภาพ ความรู้และความสามารถ 	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลกิจการที่ดี ความท้าทายและโอกาส จริยธรรมทางธุรกิจ และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นวัตกรรมและการพัฒนากระบวนการ การดูแลพนักงาน การพัฒนาทรัพยากรบุคคล อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าประจำปี การจัดกิจกรรมลูกค้าสัมพันธ์/กิจกรรมทางการตลาด การพบปะและประชุมกับลูกค้าโดยตรง การสื่อสารออนไลน์/อีเมล Call Center 	<ul style="list-style-type: none"> การบริการหลังการขายที่มีคุณภาพ การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า การจัดการสิ่งแวดล้อม การตอบสนองต่อข้อร้องเรียนของลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต 	<ul style="list-style-type: none"> ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผลิตภัณฑ์ การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ก๊าซเรือนกระจก การจัดการสิ่งแวดล้อม เช่น ทรัพยากรน้ำ พลังงาน และขยะ
คู่ค้า	<ul style="list-style-type: none"> การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์/อีเมล ช่องทางรับข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียน 	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ ความเสมอภาคในการทำธุรกิจ กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่โปร่งใสและเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน การกำกับดูแลกิจการที่ดี การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน สิทธิมนุษยชน อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน การปฏิบัติตามกฎหมาย
ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> การจัดกิจกรรมร่วมกับชุมชน การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์/อีเมล ช่องทางสื่อสารอื่น ๆ เพื่อรับข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียน 	<ul style="list-style-type: none"> ความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน การปฏิบัติตามกฎหมายด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจชุมชน ส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของชุมชนและสังคม สร้างเครือข่ายความร่วมมือเพื่อร่วมกันพัฒนาชุมชนและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> การมีส่วนร่วมในชุมชน กิจกรรมเพื่อสังคม การปฏิบัติตามกฎหมาย
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี การประชุมกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การนำเสนอข้อมูลเพื่อการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การประชุมชี้แจงนักลงทุนประจำไตรมาส การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์/อีเมล ช่องทางรับข้อเสนอแนะหรือข้อร้องเรียน การเยี่ยมชมกิจการ 	<ul style="list-style-type: none"> ผลการดำเนินงานและการเติบโตทางธุรกิจอย่างมั่นคงและมีผลกำไร การพัฒนาธุรกิจใหม่อย่างต่อเนื่อง การพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยี การบริหารจัดการความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลกิจการที่ดี การสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย การบริหารจัดการความเสี่ยงและการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ นวัตกรรมและการพัฒนากระบวนการ การปฏิบัติตามกฎหมาย
คู่ธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การประชุมร่วมกับบริษัทคู่ธุรกิจ/ผู้ร่วมลงทุน การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์/อีเมล การเปิดเผยข้อมูลหรือรายงานตามที่ต้องการ 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์ เป็นธรรมและโปร่งใส ความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจและเติบโตไปด้วยกัน การพัฒนาธุรกิจใหม่อย่างต่อเนื่อง การพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยี 	<ul style="list-style-type: none"> จริยธรรมทางธุรกิจ การสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย การบริหารจัดการความเสี่ยงและการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ นวัตกรรมและการพัฒนากระบวนการ

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ประเด็นที่กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้ความสนใจ	การดำเนินงานของกลุ่มบริษัท
เจ้าหน้าที่	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมนักวิเคราะห์ การประชุมร่วมกับเจ้าหน้าที่ การเยี่ยมชมกิจการ การสื่อสารผ่านสื่อออนไลน์/อีเมล 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามเงื่อนไขของการกู้เงินและหุ้นกู้ การบริหารจัดการความเสี่ยง 	<ul style="list-style-type: none"> จริยธรรมทางธุรกิจ การสร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย การบริหารจัดการความเสี่ยงและการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ
หน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจ	<ul style="list-style-type: none"> การร่วมสนับสนุนโครงการที่จัดขึ้นโดยภาครัฐ การเข้าร่วมในคณะทำงานของหน่วยงานภาครัฐ การเยี่ยมชมกิจการ การเปิดเผยข้อมูลหรือรายงานตามที่ต้องการ 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง การเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส การสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจและสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> การมีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคม การปฏิบัติตามกฎหมาย การกำกับดูแลกิจการที่ดี การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน
สื่อมวลชน	<ul style="list-style-type: none"> ข่าวประชาสัมพันธ์/การแถลงข่าว การสัมภาษณ์พิเศษตามที่ต้องการ การเปิดเผยข้อมูลหรือรายงานตามข้อเท็จจริง 	<ul style="list-style-type: none"> การได้รับข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง และรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์ เปิดเผยข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องเท็จจริง ปฏิบัติต่อสื่อมวลชนด้วยสัมพันธ์ที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลกิจการที่ดี การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การมีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคม
คู่แข่งทางการค้า	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมร่วมกันที่องค์กรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรม การร่วมกันทำงานเป็นเครือข่ายตามนโยบายภาครัฐ 	<ul style="list-style-type: none"> การแข่งขันที่เป็นธรรมและเป็นไปตามกฎหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแลกิจการที่ดี ความท้าทายและโอกาส จริยธรรมทางธุรกิจ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งของงาน Thailand Sustainability Expo 2021 (TSX 2021) โดยจัดแสดงนวัตกรรมในการขับเคลื่อนความยั่งยืนผ่าน Virtual Exhibition งานนิทรรศการเสมือนจริงด้านความยั่งยืนครั้งแรกในประเทศไทย เป็นการนำเครือข่ายองค์กรพันธมิตรมาร่วมกันสร้างความยั่งยืนให้กับประเทศไทย และเผยแพร่กิจกรรมด้านความยั่งยืนขององค์กรต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยสามารถดูรายละเอียดกิจกรรมเปิดประสบการณ์ด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ที่ <https://openfraserssthailand.com/>



3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายที่จะปฏิบัติเพื่อให้บรรลุถึงปรัชญาธุรกิจของบริษัทฯ โดยสนับสนุนการดำเนินงานด้านการดูแลรักษา และปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเพื่อให้สอดคล้องไปกับวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ ที่มุ่งสู่การเป็นผู้นำการให้บริการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร เพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าอย่างแท้จริงแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนและขับเคลื่อนการเติบโตอย่างยั่งยืน หรือ Integrated Real Estate Platform for Sustainable Growth โดยทางผู้บริหารระดับสูงและพนักงานทุกคนมีความมุ่งมั่นปฏิบัติ ให้ครอบคลุมการดำเนินงานและจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน สภาพแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศ ความหลากหลายทางชีวภาพ การจัดการของเสีย และการดูแลสังคม เพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุด โดยกำหนดให้บริษัทฯ บริษัทในกลุ่ม และทุกหน่วยงานภายใต้การบริหารของบริษัทฯ ยึดถือเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจ โดยแบ่งออกเป็น 4 ด้าน ได้แก่

1) การจัดการทรัพยากรธรรมชาติ และการจัดการของเสีย

ดูแล ปกป้อง และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการประกอบกิจการของบริษัทฯ ส่งเสริมการใช้ทรัพยากรในงานก่อสร้างและนำอย่างคุ้มค่าและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด และบริหารจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบกิจการของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด

2) การจัดการพลังงาน สภาพแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศ

ส่งเสริมและสนับสนุนการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพและให้เกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงการจัดการพลังงาน สภาพแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศภายในองค์กร เพื่อลดผลกระทบทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะปริมาณการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่เป็นสาเหตุของการเกิด การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศของโลก

3) ความหลากหลายทางชีวภาพ

มุ่งมั่นในการปฏิบัติงานโดยคำนึงถึงการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และพิจารณาผลกระทบต่อความหลากหลายทางชีวภาพและการบริการทางระบบนิเวศผนวกอยู่ในกระบวนการตัดสินใจทางธุรกิจ โดยเน้นการส่งเสริมผลกระทบเชิงบวกต่อความหลากหลายทางชีวภาพและการบริการทางระบบนิเวศในพื้นที่ที่เข้าไปดำเนินงาน

4) การดูแลและพัฒนาสังคม

มุ่งมั่นดูแล ส่งเสริมและพัฒนาสังคมและชุมชนโดยรอบพื้นที่ดำเนินการของบริษัทฯ บนพื้นฐานของการอยู่อย่างมีความสุข ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของชุมชน และสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตอย่างยั่งยืน

โดยสามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมที่ <https://www.frasersproperty.co.th/th/who-we-are/sustainability/our-guidelines-policy-and-reporting>

3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

(1) การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

ในการบริหารจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก บริษัทฯ จัดทำรายงานตาม “แนวทางการประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร, 2561” ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) เพื่อประเมินแหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่สำคัญขององค์กร และกำหนดมาตรการในการควบคุมการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ขององค์กร ทั้งทางตรงและทางอ้อม สำหรับผลการจัดทำรายงานตาม “แนวทางการประเมินคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร, 2561” ขององค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ รายงานความยั่งยืนประจำปี 2564 <https://www.frasersproperty.co.th/th/who-we-are/sustainability/sustainability-report>

ปี พ.ศ. 2564 บริษัทฯ ได้มีการจัดทำ Net-Zero Carbon Roadmap และกลยุทธ์องค์กรที่จะมุ่งสู่การปล่อยคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์ทั้ง 3 สายธุรกิจ โดยเป้าหมายของการจัดทำเพื่อสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับกลไกการเกิดการเปลี่ยนแปลงทางภูมิอากาศ (Climate Change) ทำให้สามารถที่จะบ่งชี้ผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมที่มีต่อธุรกิจได้ชัดเจน และทำความเข้าใจถึงแนวทางในการคัดเลือกเทคโนโลยีหรือกลยุทธ์ในการบริหารจัดการที่เหมาะสมกับการลดผลกระทบที่มีต่อการประกอบกิจการของบริษัทฯ จากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศได้



(2) การจัดการพลังงาน

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของการจัดการพลังงานว่าเป็นต้นทุนในการประกอบกิจการและโอกาสทางธุรกิจ โดยการใช้พลังงานส่วนใหญ่ของบริษัทนั้นมาจากการใช้ไฟฟ้าในอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม พื้นที่ส่วนกลาง การก่อสร้างบ้านจัดสรร และพื้นที่เช่าของอาคารที่ว่างอยู่ รวมถึงปริมาณการใช้เชื้อเพลิงในรูปแบบน้ำมันดีเซลและน้ำมันเบนซินในการประกอบกิจการ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการที่เกี่ยวข้องเพื่อเป้าหมายในการลดต้นทุนเพิ่มโอกาสทางธุรกิจจากการใช้พลังงานทดแทน และลดการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อมุ่งสู่สังคมคาร์บอนต่ำตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนดเอาไว้ ทั้งนี้ในการจัดการพลังงานนั้น บริษัทฯ จะประยุกต์ใช้มาตรฐานอาคารเขียวทั้งในประเทศและต่างประเทศตั้งแต่ในระยะการออกแบบและก่อสร้าง ในปี พ.ศ. 2564 บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องของการจัดการพลังงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนากระบวนการทำงาน เช่น

1. โครงการสามย่านมิตรทาวน์ ได้รับรางวัลดีเด่น Thailand Energy Awards 2021 ด้านอนุรักษ์พลังงาน ประเภทอาคารสร้างสรรค์เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน (อาคารใหม่ (New and Existing Building)) จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงาน และ รางวัลชนะเลิศ ASEAN Energy Awards 2021 ประเภท อาคารใหม่ (New and Existing Building) จาก ASEAN Centre for Energy (ACE) หลังผ่านมาตรฐาน ลีด (Leadership in Energy and Environmental Design : LEED) ระดับโกลด์ จากสภาอาคารเขียวสหรัฐอเมริกาเมื่อปี 2563



ASEAN ENERGY
AWARDS 2021



2. โครงการลดการใช้เชื้อเพลิง

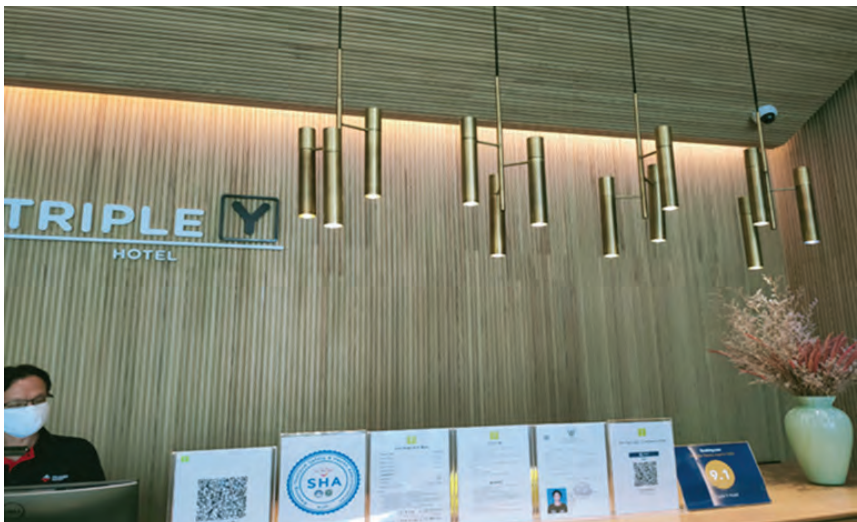
ในพื้นที่ส่วนกลาง โดยการเปลี่ยนระบบเครื่องตัดหญ้าให้เป็นรุ่นที่ประหยัดการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงที่สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้ประมาณร้อยละ 62 และลดปริมาณการใช้น้ำมันคิดเป็นร้อยละ 40 ของการใช้น้ำมันเครื่องตัดหญ้าแบบปกติ คิดเป็นการลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 4.99 ตันต่อปี



3. โครงการ Energy Saving Program

พื้นที่โครงการอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าของบริษัทฯ ในกลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรม ได้เชิญชวนให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลอดไฟจากเดิมที่เป็นโคมไฟแบบไฮเบย์ (Metal Halide High Bay) เป็นโคมไฟ LED ไฮเบย์ (LED High Bay) เพื่อยืดอายุการใช้งานของหลอดไฟ ส่งเสริมการประหยัดพลังงาน และค่าใช้จ่ายของผู้เช่า อีกทั้งเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มและโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ โดยการใช้โคมไฟดังกล่าวนี้ ช่วยให้ผู้เช่าประหยัดค่าไฟประมาณ 4,325 บาทต่อการติดตั้งโคมไฟ 1 ดวง หรือคิดเป็นประหยัดค่าใช้จ่าย 48 บาทต่อตารางเมตรต่อปี ซึ่งการเปลี่ยนโคมไฟ 1 ดวงจะช่วยลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 0.56 ตันต่อปี ในปีนี้ได้มีผู้เช่าสนใจเข้าร่วมโครงการและทำการเปลี่ยนหลอดโคมไฟ

ไปแล้วทั้งสิ้น 579 ดวง และช่วยลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 324.24 ตันต่อปี โดยหากโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าของบริษัทฯ ซึ่งรวมทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เข้าร่วมโครงการนี้ทั้งหมดและทำการเปลี่ยนโคมไฟทั้งหมดจะช่วยลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 31,851 ตันต่อปี นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เริ่มเปลี่ยนหลอดไฟส่องถนนมาเป็นหลอด Solar แบบ LED โดยในปีพ.ศ. 2564 ช่วยประหยัดค่าไฟฟ้าจากไฟส่องถนนได้ประมาณ 63,000 บาทต่อปี หรือ คิดเป็นการลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 0.438 ตันต่อปี



4. โครงการประหยัดพลังงานใน

โรงแรมทริเปิ้ล วาย ด้วยการถอดหลอดไฟในบริเวณที่ไม่ค่อยมีการใช้งาน ช่วยลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าประมาณร้อยละ 57 ช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายปีละ 59,000 บาท และคิดเป็นการลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 7.42 ตันต่อปี และการเปลี่ยนประเภทหลอดไฟจากหลอดไส้ ขนาด 220 v 40 w ที่ทำให้เกิดความร้อนสูงและหลอดไฟเสียเร็ว ขั้วหลอดละลาย อีกทั้งราคาหลอดมีราคาสูงถึง 300 บาทต่อหลอดและใช้ไฟฟ้า 220 v มาเปลี่ยนเป็นหลอดไฟ LED ขนาด 3 w แทน เพื่อให้ความสว่างใกล้เคียงกับหลอดไฟฟ้าเดิม รวมถึงลดความร้อนและค่าใช้จ่ายลงได้มากซึ่งทำให้โรงแรมลดปริมาณการใช้ไฟฟ้าประมาณร้อยละ 92.5 ต่อปี คิดเป็นการลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 0.16 ตันต่อปี อีกทั้งโรงแรมมีการเปลี่ยนหม้อแปลงไฟฟ้าอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าลง จาก 220 v เป็น 2.5-6 vdc ซึ่งไม่เป็นอันตรายต่อมนุษย์

5. โครงการเดือนแห่งสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ กำหนดให้เดือนมีนาคมของทุกปีเป็นเดือนแห่งสิ่งแวดล้อม (Environment Month) เพื่อเป็นการส่งเสริมให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญและการมีส่วนร่วมในการดูแลสิ่งแวดล้อมเพื่อความยั่งยืน ภายใต้แนวคิด “Build-to-Zero” บริษัทจัดกิจกรรมรณรงค์ โครงการ “สัญญาว่าจะถอดปลั๊ก” (Take the Unplug Pledge) เพื่อสร้างอุปนิสัยที่ดีในการถอดปลั๊กอุปกรณ์เมื่อไม่ใช้งาน เพื่อเป็นส่วนช่วยในการลดการใช้พลังงาน รวมถึงกิจกรรม Frasers Property Commercial Earth Hour 2021 เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2564 ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการปิดไฟแสงสว่างบนป้ายประชาสัมพันธ์ ปิดหลอดไฟโดยรอบอาคาร และปิดหลอดไฟภายในอาคารตามความเหมาะสม พร้อมเชิญชวนให้บริษัทผู้เช่าทั้ง 5 อาคาร ได้แก่ อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ อาคารเอฟวายไอ เซ็นเตอร์ อาคารโกลเด้นแลนด์ และภายใต้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลเด้นเวนเจอร์ (GVREIT) ได้แก่ อาคารสาทรสแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ คิดเป็นพื้นที่รวมกว่า



209,000 ตารางเมตร โดยบริษัทผู้เช่าได้เข้าร่วมโครงการกว่า 300 บริษัท ซึ่งมีพนักงานรวมกว่า 20,000 คน เข้าร่วมกิจกรรมดังกล่าวด้วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการมีส่วนร่วมและสนับสนุนโครงการขององค์การกองทุนสัตว์ป่าโลกสากล (World Wildlife Fund : WWF) หน่วยงานภาครัฐ และภาคเอกชน ที่ร่วมทำการปิดไฟเป็นเวลา 1 ชั่วโมงทั่วประเทศเพื่อลดปริมาณการใช้พลังงานและลดภาวะโลกร้อน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการดำเนินโครงการรณรงค์ประหยัดพลังงานภายในสำนักงานอย่างต่อเนื่อง เช่น การปิดและถอดปลั๊กเครื่องใช้ไฟฟ้าเมื่อไม่ใช้งาน เป็นต้น



6. โครงการเลือกใช้หลอดไฟแสงจันทร์แบบประหยัดพลังงาน กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเล็งเห็นถึงการประหยัดพลังงานไฟฟ้าเป็นประเด็นการพัฒนาที่ยั่งยืนที่สำคัญในทุกโครงการหมู่บ้าน ดังนั้นเพื่อให้การใช้พลังงานเกิดประโยชน์สูงสุด กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยจึงเริ่มนำแนวคิดในการประหยัดพลังงานเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการเลือกใช้หลอดไฟแสงจันทร์ติดตั้งในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการหมู่บ้านของบริษัทฯ ในการก่อสร้างหมู่บ้านแต่ละโครงการที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างมาถึงปัจจุบัน ได้เลือกติดตั้งหลอดไฟแสงจันทร์แบบ LED ทั้งสิ้น คิดเป็นมูลค่าการประหยัดพลังงานไฟฟ้าประมาณ 645 กิโลวัตต์-ชั่วโมงต่อโครงการ หรือคิดเป็นมูลค่าทางเศรษฐกิจที่บริษัทสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายลงได้ประมาณ 36,000 บาท ต่อปีต่อโครงการ

7. การใช้พลังงานทดแทน ในปี พ.ศ. 2564 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ได้เริ่มติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาหลังสินค้าให้เช่า (Solar PV Rooftop) ขนาด 40 kWp หรือ 54,615 kWh ต่อปี ซึ่งคิดเป็นการลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า 30 ตันต่อปี และช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายลงประมาณ 201,000 บาทต่อปี ในการนี้ บริษัทฯ จึงเห็นโอกาสทางธุรกิจจากการใช้พลังงานทดแทนมากขึ้นในอนาคต เพื่อเพิ่มโอกาสในการแข่งขันจึงนำเทคโนโลยีด้านพลังงานทดแทนมาเป็นส่วนหนึ่งในกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัทฯ



(3) การจัดการน้ำ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจในประเทศไทยเป็นหลัก ซึ่งตั้งอยู่ในลุ่มแม่น้ำโขงและลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยา จากเกณฑ์การประเมินของ WRI พบว่ามีระดับความเสี่ยงในการขาดแคลนน้ำปานกลางถึงสูง (Medium-High Risk Level) ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดมาตรการดูแลและเตรียมพร้อมรับสถานการณ์โดยยึดตามหลัก 3Rs คือ ลดการใช้ (Reduce) ใช้ซ้ำ (Reuse) และนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วมาปรับปรุงคุณภาพและนำกลับไปใช้ใหม่หรือรีไซเคิล (Recycle) นอกจากนี้ ในปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ในกระบวนการกำหนดเป้าหมายการลดการใช้น้ำสำหรับอาคารที่ก่อสร้างใหม่ ร่วมกับกลุ่มบริษัท เฟรเซอร์ส โดยพิจารณาครอบคลุมการใช้ในด้านต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เช่น การใช้น้ำภายในอาคาร การใช้น้ำภายนอกอาคาร การติดตั้งระบบ เปิด-ปิด น้ำอัตโนมัติ และระบบตรวจสอบติดตามการใช้น้ำอัตโนมัติ การลดการใช้น้ำในระบบปรับอากาศ รวมถึงการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ เป็นต้น ผลการดำเนินงานในการใช้น้ำรวมทุกโครงการของปี พ.ศ. 2564 สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2564 <https://www.frasersproperty.co.th/th/who-we-are/sustainability/sustainability-report> โดยในนี้ทางบริษัทฯ มีโครงการประหยัดการใช้น้ำ และโครงการนำน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น

1. การนำหลักการออกแบบอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐานสากล LEED เข้ามาประยุกต์ใช้ในโครงการสามย่านมิตรทาวน์ ในส่วนสำนักงานที่มีการเลือกใช้สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ (Saving Water Equipment) ทำให้อาคารสามย่านมิตรทาวน์สามารถประหยัดการใช้น้ำประปาได้ 45.4% เมื่อเทียบกับสุขภัณฑ์ทั่วไป

2. ในกลุ่มธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ดำเนินการไปแล้วจะนำหลัก 3Rs เข้ามาใช้ในการซ่อมบำรุงอาคาร เช่น การเปลี่ยนมาใช้สุขภัณฑ์ที่ประหยัดน้ำ การสำรวจจุดรั่วซึมของระบบท่อน้ำในอาคารโรงงานและคลังสินค้า นอกจากนี้ยังดำเนินกิจกรรมที่หมุนเวียนนำน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ในพื้นที่สีเขียวของโครงการด้วยการนำน้ำที่ผ่านการบำบัดมาใช้น้ำต้นไม้ในพื้นที่โครงการบางนา ก.ม.39 ทำให้บริษัทฯ สามารถลดต้นทุนและประหยัดน้ำในการดูแลพื้นที่สีเขียวลงได้ 7,665 ลูกบาศก์เมตรต่อปี คิดเป็นเงิน 245,700 บาทต่อปี

3. บริษัทมีการกำหนดมาตรฐานการจัดการน้ำในโครงการพัฒนาใหม่ บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของการจัดการน้ำใช้เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม จึงได้ร่วมกันจัดทำแนวทางในการลดการใช้น้ำ โดยการพัฒนา มาตรฐานการเพิ่มประสิทธิภาพในการลดการใช้น้ำสำหรับโครงการใหม่ในทุกสินทรัพย์ทุกประเภทของบริษัทฯ โดยเป้าหมายของมาตรฐานการจัดการน้ำในการพัฒนาโครงการใหม่จะเริ่มดำเนินงานในเดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป สำหรับเป้าหมายของมาตรฐานการจัดการน้ำในโครงการพัฒนาใหม่มี 4 ด้าน ได้แก่

1) การลดการใช้น้ำในอาคารลง 15% โดยเปรียบเทียบกับมาตรฐานอาคารเขียวที่เลือกรับรองในโครงการ เช่น การเลือกใช้อุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพในการใช้น้ำที่ดีที่สุด การเลือกใช้เซ็นเซอร์ในการควบคุมการเปิดปิดอัตโนมัติ การเพิ่มแหล่งน้ำทางเลือกใหม่ เช่น น้ำฝน น้ำหลังการบำบัด และการติดตั้งระบบตรวจจัดการรั่วของน้ำ เป็นต้น

2) การติดตั้งมิเตอร์ย่อยพร้อมการบันทึกข้อมูลอัตโนมัติสำหรับบริเวณแหล่งใช้น้ำหลัก เช่น แหล่งน้ำดื่ม แหล่งน้ำทางเลือก แหล่งน้ำที่ใช้ในพื้นที่เช่า แหล่งน้ำที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลาง แหล่งน้ำที่ใช้ในพื้นที่ของผู้เช่า เป็นต้น

3) ลดปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่โครงการ เช่น การติดตั้งระบบจ่ายน้ำด้วยระบบเซ็นเซอร์ควบคุมความชื้น การเลือกปลูกพืชท้องถิ่นในพื้นที่ หรือพืชที่มีความต้องการใช้น้ำต่ำ หรือทางเลือกอื่น ๆ ที่กลุ่มธุรกิจเลือกตามความเหมาะสม เป็นต้น

4) ลดการใช้น้ำหรือออกแบบการใช้น้ำในระบบปรับอากาศ เช่น การใช้ระบบระบายความร้อนด้วยอากาศแทนน้ำ (โดยขึ้นกับต้นทุนทรัพยากรที่ตั้งของกลุ่มธุรกิจ และสภาพอากาศ) อาจเลือกใช้น้ำที่มาจากแหล่งน้ำทางเลือกในบริเวณที่มีการใช้น้ำ หรือระบบที่ออกแบบมาต้องสามารถนำน้ำกลับมาใช้ประโยชน์ได้หลายครั้ง ก่อนที่ปล่อยออกจากระบบ อย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 7 ครั้ง เป็นต้น

(4) การจัดการขยะ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจัดการของเสียเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ตามที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัดและต่อเนื่อง โดยยึดหลักการจัดการของเสียตามหลัก 3Rs ตามแนวทางปฏิบัติทั้งในประเทศและต่างประเทศ ได้แก่ การลดปริมาณของเสียโดยการลดการใช้ (Reduce) การนำของเสียกลับมาใช้ซ้ำ (Reuse) และการนำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle) ทั้งนี้ ของเสียที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากพื้นที่สำนักงานและพื้นที่สีเขียว ซึ่งจะจัดเป็นขยะประเภทขยะทั่วไปที่ต้องปฏิบัติตามระเบียบกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่ได้มีขยะที่เกิดขึ้นจากกระบวนการผลิตจึงไม่เข้าข่ายเป็นขยะอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ขยะที่เกิดขึ้นจากลูกค้าในกลุ่มโรงงานและคลังสินค้าให้เข้า บริษัทฯ จะให้คำปรึกษาถึงแนวทางปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด เพื่อให้ลูกค้าปฏิบัติตามถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับขยะทั่วไปที่เกิดขึ้นในบริษัทฯ ถูกแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ ขยะอินทรีย์ ขยะรีไซเคิล ขยะทั่วไป และขยะอันตราย การบริหารจัดการขยะในปัจจุบันของบริษัทฯ จะเน้นที่การลดปริมาณการเกิดขยะที่แหล่งกำเนิด การคัดแยกและเก็บรวบรวม และการส่งไปกำจัดอย่างถูกวิธี ผลการดำเนินงานในการจัดขยะรวมทุกโครงการของปี พ.ศ. 2564 สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่รายงานความยั่งยืนประจำปี 2564 <https://www.frasersproperty.co.th/th/who-we-are/sustainability/sustainability-report>



ชุดขยะแยกขยะในพื้นที่สำนักงานที่อยู่ในพื้นที่โครงการ

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการคัดแยกขยะและความรู้เรื่อง 3Rs ให้กับพนักงานทุกคน และได้มีการจัดทำจุดคัดแยกขยะขึ้นในส่วนสำนักงานใหญ่ และสำนักงานสาขาที่อยู่ในพื้นที่โครงการของบริษัทฯ ทำให้เกิดความต่อเนื่องในการคัดแยกขยะของพนักงานอย่างเป็นรูปธรรม ตัวอย่างโครงการ เช่น



1. โครงการลดการใช้กระดาษ (E-Tax Invoice & E-Receipt) เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย และบริษัทในเครือ เริ่มใช้งาน E-Tax Invoice & E-Receipt ใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ และใบรับอิเล็กทรอนิกส์ ที่ทางบริษัทฯ ออกให้กับลูกค้า แทนการออกเอกสารดังกล่าวด้วยกระดาษ โดยระบบออกเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับการยอมรับจากกรมสรรพากร ซึ่งป้องกันการปลอมแปลง และสามารถตรวจสอบย้อนกลับได้ โดยกลุ่มลูกค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และการลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง และกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ทางบริษัทฯ สามารถส่งตรงใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ และใบรับอิเล็กทรอนิกส์ถึงลูกค้าได้ทันที ผ่านทางอีเมล ส่วนลูกค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ที่ไม่มีที่อยู่อีเมล บริษัทฯ จะทำการส่งลิงก์เอกสารอิเล็กทรอนิกส์ไปให้กับลูกค้าทาง SMS เพื่อกดดูได้ทันทีเช่นกัน โดยบริษัทฯ เริ่มใช้งาน E-Tax Invoice & E-Receipt ใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์ และใบรับอิเล็กทรอนิกส์ มาตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 เป็นโครงการที่ช่วยลดการเกิดขยะประเภทกระดาษให้เป็นศูนย์ (paperless system) ลดปริมาณกระดาษประมาณ 167,000 ใบต่อปี หรือ ลดค่าใช้จ่าย 241,000 บาทต่อปี

2. โครงการปุ๋ยอินทรีย์จากขยะในพื้นที่สีเขียว บริษัทฯ มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการจำนวนมากและต้องมีการดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ ทำให้เกิดขยะอินทรีย์จากกิจกรรมซ่อมบำรุงพื้นที่สีเขียวของโครงการของบริษัทฯ และมีค่าใช้จ่ายในการกำจัด ทางบริษัทฯ จึงได้นำหลักการ 3Rs เข้ามาใช้ในการจัดการกับปัญหาดังกล่าวโดยการนำขยะอินทรีย์จากกิจกรรมซ่อมบำรุงพื้นที่สีเขียวของโครงการมาหมักเป็นปุ๋ยอินทรีย์จากขยะ บริษัทฯ ควบคุมมาตรฐานและคุณภาพของปุ๋ยอินทรีย์ตามมาตรฐานของกรมวิชาการเกษตร โดยเป้าหมายของโครงการต้องการที่จะนำปุ๋ยอินทรีย์มาใช้ประโยชน์ในพื้นที่ทดแทนการใช้ปุ๋ยเคมีทั้งหมด ในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการใช้ปุ๋ยหมักจากโครงการในพื้นที่โครงการอีสเทิร์นซีบอร์ด พื้นที่โครงการแหลมฉบัง พื้นที่โครงการบางนา และพื้นที่โครงการวังน้อย โดยสามารถลดการซื้อปุ๋ยเคมีมาใช้ในโครงการลงได้ 100%



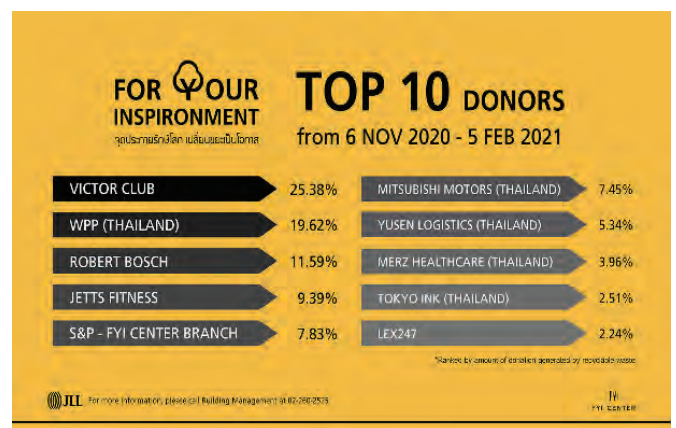
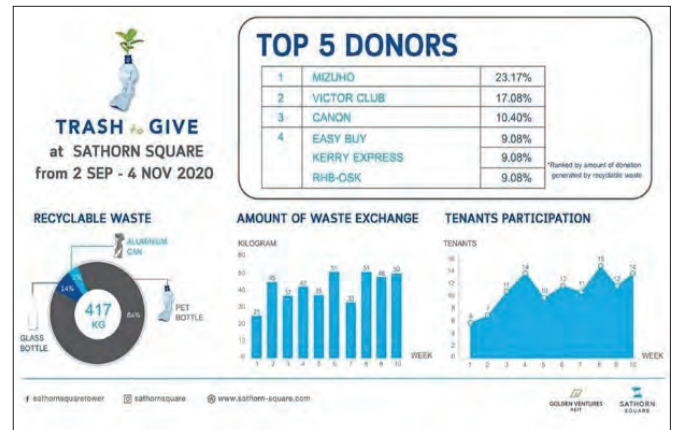
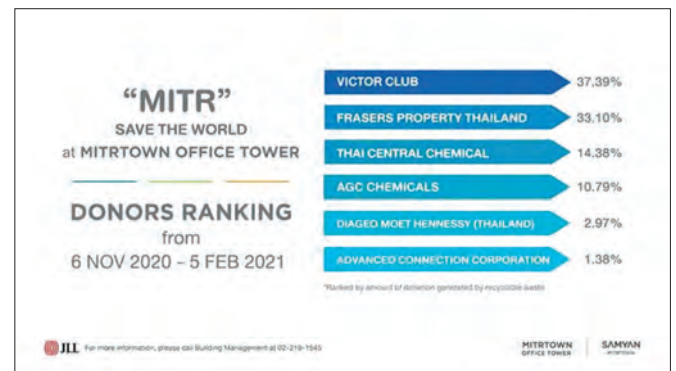
3. ในปี พ.ศ. 2564 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ทางบริษัทฯ จัดให้มีโครงการที่เกี่ยวข้องกับการคัดแยกขยะ ดังนี้

- โครงการ "Trash to Give" ที่ "เพื่อ ให้" ของโครงการปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์ และโครงการสาทรสแควร์
- โครงการ "Mitr Save The World" ของอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์
- โครงการ "For Your Inspiration" จุดประกายรักษ์โลก' ของอาคารเฟวายโอ เซ็นเตอร์
- โครงการ ปีนน้ำใจเปลี่ยนขวดพลาสติกเป็นชุด PPE ให้แก่แพทย์และบุคลากรทางการแพทย์ ของ โรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซคิวทีฟพาร์กเม้นท์ (Mayfair Marriott Executive Apartment) ร่วมกับเครือข่ายสังคมลดขยะ Less Plastic Thailand

โดยวัตถุประสงค์ของโครงการเพื่อสร้างการมีส่วนร่วมของผู้เช่าอาคารสำนักงาน พนักงาน และลูกค้า ในการแยกขยะในชีวิตประจำวัน โดยโครงการได้มีการจัดเตรียมถังแยกขยะสำหรับแยกเศษอาหาร ขยะทั่วไป ขวดพลาสติก ขวดแก้ว และกระป๋องอลูมิเนียม เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการขยะที่แหล่งกำเนิด ตลอดระยะเวลาโครงการสามารถคัดแยกขยะได้มากกว่า 1 ตัน ขยะที่เข้าร่วมโครงการจะถูกนำไปเปลี่ยนเป็นเงินบริจาค โดยผู้บริหารโครงการจะร่วมสมทบทุนให้อีกหนึ่งเท่าของมูลค่าขยะทั้งหมด และมอบให้แก่มูลนิธิโลกสีเขียว เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ด้านสิ่งแวดล้อมให้แก่ชุมชน



WASTE MANAGEMENT CAMPAIGNS AT OFFICE BUILDINGS						
	NUMBER OF COMPANY PARTICIPATING	ACTUAL WEIGHT OF RECYCLABLE WASTE COLLECTED	PET BOTTLE (KG)	GLASS BOTTLE (KG)	ALUMINIUM CAN (KG)	AMOUNT OF DONATION (BATH)
PARK VENTURES	26	507.2	287.6	197	22.6	3493
SATHORN SQUARE	23	518.8	448.2	60.4	10.2	3798
FYI CENTER	14	194	123.8	59.9	10.3	1998.70
MITRTOWN OFFICE TOWER	6	249.65	189.2	48.45	12	2846.85



4. การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ มีอุดมการณ์ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม ยึดมั่นในความรับผิดชอบต่อสังคมและมีส่วนร่วมได้ส่วนเสียทุกกลุ่มตามหลักบรรษัทภิบาล ในด้านการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ปลอดภัยจากการละเมิดสิทธิมนุษยชนและได้ปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสนับสนุนและปฏิบัติตามข้อตกลงโลกแห่งสหประชาชาติ (United Nations Global Compact: UNGC) และปฏิญญาว่าด้วยหลักการและสิทธิขั้นพื้นฐานในการทำงานขององค์การแรงงานระหว่างประเทศ (The International Labor Organization (ILO) Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work) โดยครอบคลุมถึงห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Business Value Chain) และผู้ร่วมธุรกิจ (Joint Venture) คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของกลุ่มบริษัทฯ ทุกระดับ ต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนสังคมและชุมชน ตามกฎหมายแรงงานของแต่ละประเทศ และตามสนธิสัญญาที่แต่ละประเทศมีพันธกรณีที่ต้องปฏิบัติ ทั้งนี้บริษัทฯ มีขั้นตอนในการดำเนินงานเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชนดังนี้

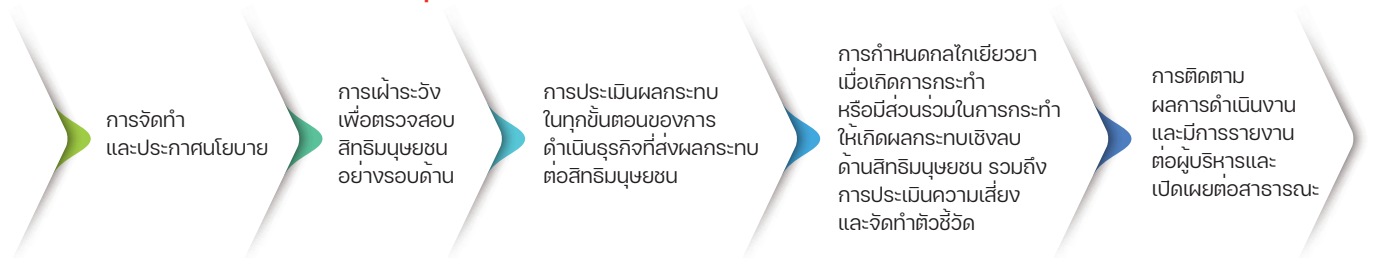
- 1.1 การปฏิบัติตามทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียม ปราศจากการเลือกปฏิบัติตามเพศ เชื้อชาติ ศาสนา หรือสีผิว เพื่อป้องกันและหลีกเลี่ยงการละเมิดสิทธิมนุษยชนของพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ผู้รับเหมา ชุมชน รวมถึงกลุ่มเปราะบาง (vulnerable group) ได้แก่ กลุ่มเด็ก ผู้หญิง ผู้สูงอายุ คนพิการ ชนเผ่าพื้นเมือง แรงงานอพยพ เป็นต้น
- 1.2 การหลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- 1.3 การสนับสนุนส่งเสริมสิทธิมนุษยชน

1.4 การสื่อสาร เผยแพร่ ให้ความรู้ ความเข้าใจ กำหนดแนวทาง สอดส่องดูแล และให้การสนับสนุนอื่นใด แก่ผู้เกี่ยวข้อง ในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Business Value Chain) ผู้ส่งมอบสินค้าและบริการ (Supplier) ผู้รับเหมา (Contractor) ตลอดจนผู้ร่วมธุรกิจ (Joint Venture) เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม เคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชน สามารถอ่านรายละเอียดและแนวปฏิบัติด้านสังคมเพิ่มเติมได้ที่ <https://www.fraserproperty.co.th/th/who-we-are/sustainability/our-guidelines-policy-and-reporting>

นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มโนนโยบายการจ้างเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน กรณีมีข้อสงสัยหรือข้อข้องใจเมื่อพบพฤติกรรมไม่เหมาะสมหรือขัดต่อกฎหมายหรือมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ เพื่อป้องกันการปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม โดยคำนึงถึงความปลอดภัย และความเสียหายของผู้รายงาน แหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากสาเหตุแห่งการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทำผิดกฎหมายหรือการผิดจรรยาบรรณ และกำหนดให้มีการตรวจประเมินจากหน่วยงานตรวจสอบภายในเป็นประจำทุกปี และรายงานคณะกรรมการบริษัททราบ

ในปี 2564 บริษัทฯ มีการประกาศใช้นโยบายและเตรียมแผนงานที่จะตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้านในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและธุรกิจอื่นก่อน และจะขยายผลให้ครอบคลุมในทุกกลุ่มธุรกิจที่เหลือต่อไปในอนาคต และในส่วนการประเมินเพื่อตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนในกลุ่มคู่ค้าของบริษัทฯ จะมีการใช้ผลการดำเนินงานของคู่ค้าตามจรรยาบรรณคู่ค้าเพื่อพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน ในหมวดการปฏิบัติด้านแรงงานและสิทธิมนุษยชน ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อมมาใช้เป็นส่วนหนึ่งในการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนในกลุ่มคู่ค้าต่อไปด้วย

ขั้นตอนในการดำเนินงานเกี่ยวกับสิทธิมนุษยชน

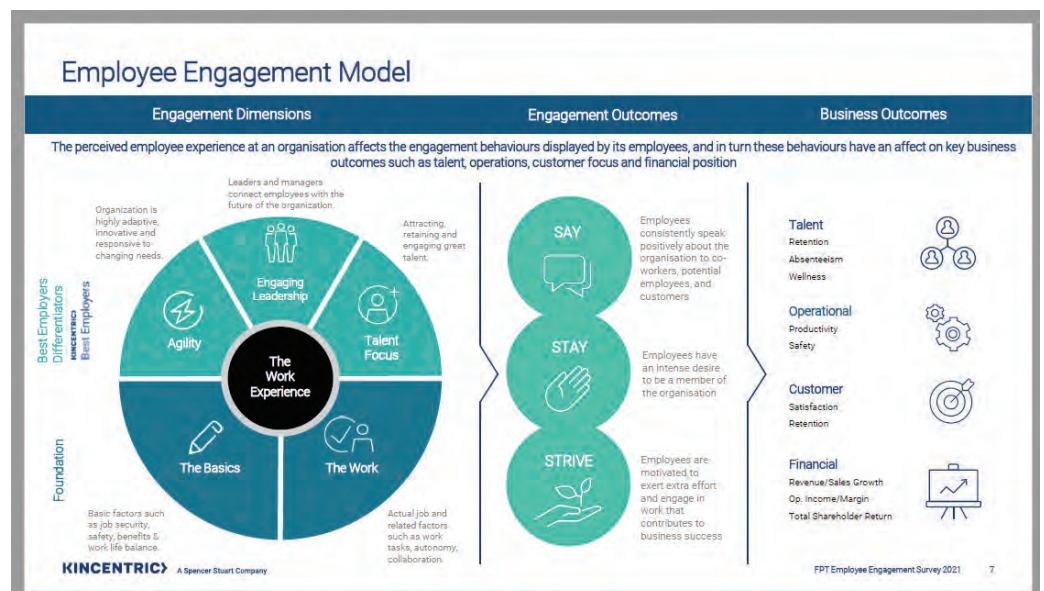
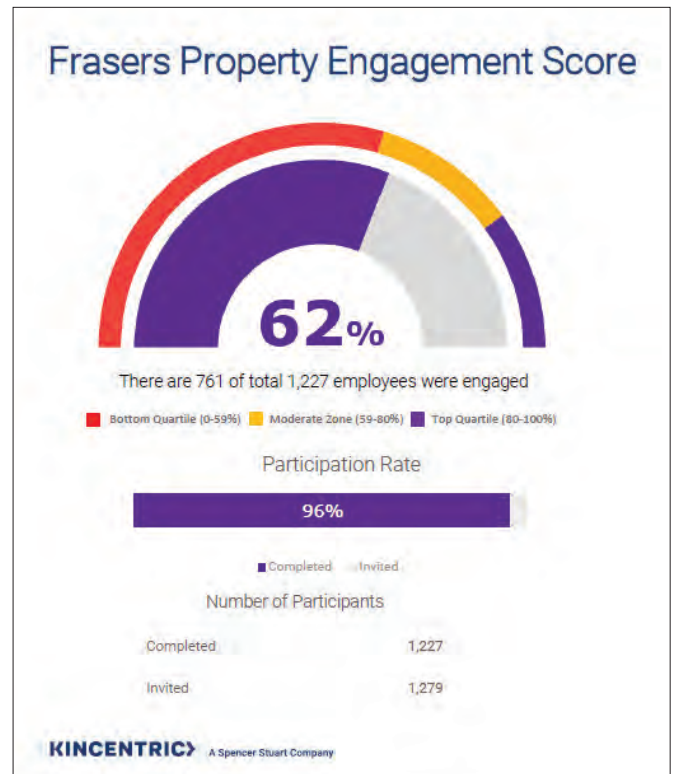


4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

บริษัทฯ มุ่งเน้นการเข้าถึงความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Focusing on People) การดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพต้องเชื่อมโยงกับชุมชน ค่านิยมทางสังคม และคนรอบข้าง การดูแลพนักงาน ลูกค้า และชุมชน ให้มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีอย่างสมดุล มีอาชีพอนามัยและความปลอดภัย รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของบุคลากร และผู้นำ สร้างวัฒนธรรมการพัฒนาทุนมนุษย์ เพื่อประสิทธิผลด้านความคิด สร้างสรรค์ทางนวัตกรรม ก่อเกิดผลิตภัณฑ์ที่มีมูลค่าสูงขึ้น ทั้งยังช่วยสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้คนที่มีความแตกต่างหลากหลาย และส่งเสริมการอยู่ร่วมกันของทุกคนภายใต้หลักสิทธิมนุษยชน

(1) พนักงานและแรงงาน

เพื่อเป็นการยกระดับความผูกพันต่อองค์กรของพนักงานให้สูงขึ้น บริษัทฯ ได้นำผลการประเมินในปีที่ผ่านมา มาวิเคราะห์และวางแผนดำเนินการสื่อสารให้พนักงานทั่วทั้งองค์กรทราบและออกแบบให้ตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพในการทำงาน ในปี พ.ศ. 2564 บริษัทฯ ดำเนินการสำรวจระดับความผูกพันของพนักงานที่มีต่อองค์กร ด้วยแบบสอบถามเกี่ยวกับระบบบริหารจัดการภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ จากพนักงานทั้งสิ้น 1,279 คน มีผู้ร่วมตอบแบบสอบถามจำนวน 1,227 คน คิดเป็นร้อยละ 96 จากพนักงานทั้งหมด โดยภาพรวมมีระดับความผูกพันที่เพิ่มขึ้นในหมวดภาพลักษณ์และวัฒนธรรมองค์กร การสื่อสารการพัฒนาบุคลากร คุณภาพชีวิต และผลตอบแทนและสวัสดิการดีขึ้น ทั้งนี้ระดับของความผูกพันต่อองค์กร (Employee Engagement) ของพนักงานของบริษัทฯ ในปี 2564 บรรลุเป้าหมายที่บริษัทฯ กำหนดไว้ที่มากกว่าร้อยละ 60 โดยระดับความผูกพันต่อองค์กรของพนักงานที่มีต่อบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 62 ซึ่งองค์กรจะนำผลไปทบทวนและวิเคราะห์เพื่อพัฒนาปรับปรุงการดำเนินการให้ดียิ่งขึ้น



การจ้างงาน การบริหารผลการปฏิบัติงานและค่าตอบแทนที่เป็นธรรม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม เพราะเป็นทรัพยากรสำคัญ ซึ่งการปฏิบัติต่าง ๆ ล้วนต้องอาศัยความรู้ ความสามารถ กำลังกาย และกำลังใจในการทำงานให้บรรลุเป้าหมาย จึงสนับสนุนให้มีการบริหารจัดการต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมควบคู่ไปกับการเติบโตทางธุรกิจเพื่อการพัฒนาไปสู่ความยั่งยืน โดยการใช้แรงงานเด็ก ไม่ใช้แรงงานบังคับ การให้ความสำคัญคุ้มครองทางสังคมและสภาพการทำงาน การให้ความสำคัญคุ้มครองสุขภาพและความปลอดภัยในการทำงาน การดูแลทั้งในเรื่องการให้โอกาส ผลตอบแทนและสวัสดิการ การแต่งตั้งโยกย้าย และการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างทั่วถึง

การพัฒนาทรัพยากรบุคคลและการฝึกอบรมพนักงาน

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาบุคลากรโดยการจัดทำแผนการฝึกอบรมประจำปีในรูปแบบ Development Roadmap ประกอบไปด้วย

- โปรแกรมพัฒนาศมรรถนะหลัก (Core Competency) สำหรับพัฒนาความสามารถในด้านการบริหารจัดการที่จำเป็นกับพนักงานในองค์กร โดยมีเป้าหมายเพื่อพัฒนาความสามารถของพนักงานในด้านที่เกี่ยวข้องกับค่านิยมขององค์กร (Core Values) รวมถึงด้านการสื่อสาร (Communication), การร่วมมือ (Collaboration) การคิดเชิงนวัตกรรม (Innovation)
- โปรแกรมพัฒนาศมรรถนะด้านการเป็นผู้นำ (Leadership Competency) สำหรับพัฒนาความสามารถในบทบาทการเป็นผู้นำ รวมถึงการเป็นผู้ตามที่ดี สามารถบริหารจัดการสมาชิกในทีม มีไหวพริบในการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า สร้างแรงจูงใจให้เกิดความร่วมแรงร่วมใจและความสามัคคี รวมทั้งเป็นที่ปรึกษาของทีมงานที่ดี

- การอบรมหลักสูตรตามสายงาน (Functional Competency) พนักงานในแต่ละธุรกิจและหน่วยงานสามารถรับการอบรมหลักสูตร Functional Competency เพื่อเรียนรู้เฉพาะทางในบริบทที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานและธุรกิจของตนเอง
- โปรแกรมพัฒนากะทักษะในการปฏิบัติงาน (Basic Skills) สำหรับพัฒนากะทักษะการทำงานของพนักงานทุกระดับ และทุกสายงาน เช่น ทักษะภาษาอังกฤษ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ฯลฯ
- โปรแกรมพัฒนากะทักษะเสริม (Supplementary Skills) สำหรับพนักงานที่ต้องการเสริมสร้างทักษะเพิ่มเติม นอกเหนือจากความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำงานโดยตรง

แผนการพัฒนาศมรรถนะที่ได้จากการวิเคราะห์และประเมินผลการทำงาน นอกจากมุ่งเน้นให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจและเป้าหมายความสำเร็จที่บริษัทต้องการ ยังเน้นการนำเอาระบบเทคโนโลยีเข้ามาช่วยสนับสนุนกระบวนการเรียนรู้และพัฒนาศมรรถนะผ่านระบบ Learning Management System (LMS) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการข้อมูล รวมทั้งให้บุคลากรสามารถเข้าถึงข้อมูลการเรียนรู้และฝึกอบรมได้สะดวกมากยิ่งขึ้น

แผนการพัฒนาศมรรถนะ

	หลักสูตรที่สำคัญสำหรับการบริหารจัดการ			หลักสูตรเสริม		หลักสูตรพื้นฐาน
ผู้นำองค์กร	Business Cases Exposure/Updates (Seminars)	Biz Community Exposure Initiatives	แนวคิดบริหารแบบคล่องตัว	การฟังอย่างลึกซึ้ง		
ผู้บริหารระดับสูง	การแก้ปัญหาและการตัดสินใจเชิงวิเคราะห์	การโค้ชและการเสนอแนะการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ	ผู้นำตามสถานการณ์	การนำเสนออย่างมีประสิทธิภาพ	การฟังอย่างลึกซึ้ง	Intermediate and Business English
ผู้จัดการ	การแก้ปัญหาและการตัดสินใจเชิงวิเคราะห์	ทักษะหัวหน้างานที่เป็นเลิศ	ทักษะการมอบหมายงานอย่างมีประสิทธิภาพ	การฟังอย่างลึกซึ้ง	การสื่อสารอย่างมีประสิทธิภาพ	ภาษาอังกฤษพื้นฐาน
	การสร้างขวัญใจและความน่าเชื่อถือของหัวหน้างาน	การคิดเชิงระบบและสร้างสรรค์	ทักษะการเจรจาต่อรอง			
ผู้สนับสนุนงานแต่ละบุคคล	การสร้างขวัญใจและความน่าเชื่อถือของหัวหน้างานและเพื่อนร่วมงาน	การแก้ปัญหาและการตัดสินใจ	การบริหารเวลา	การนำเสนออย่างมีประสิทธิภาพ	การสื่อสารอย่างมีประสิทธิภาพ	ภาษาอังกฤษพื้นฐาน
	ทักษะการวางแผนและจัดลำดับความสำคัญ	ทักษะการเจรจาต่อรอง				
				ทักษะการพัฒนาบุคลิกภาพ	เตรียมความพร้อมเพื่อการเปลี่ยนแปลง	

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาศมรรถนะพนักงานตลอดทั้งปี มีการฝึกอบรมบุคลากรรวมมากกว่า 100 หลักสูตร โดยมีการจัดฝึกอบรมภายใน (In-house training) 365 หลักสูตร รวมถึงส่งเสริมให้พนักงานไปเรียนหลักสูตรฝึกอบรมภายนอก (Public training) จำนวน 767 หลักสูตร คิดเป็นมูลค่าการลงทุนการดำเนินการฝึกอบรมรวมทั้งสิ้นประมาณ 9 ล้านบาท โดยมีจำนวนชั่วโมงการอบรมทั้งสิ้น 52,351 ชั่วโมงต่อจำนวนพนักงาน 1,342 คน และค่าการอบรมเฉลี่ยต่อคนเท่ากับ 39 ชั่วโมงต่อปี (หมายเหตุ: ไม่รวมพนักงานของบริษัทร่วมค้า)

(2) การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทฯ กำหนดให้การดูแลและปฏิบัติต่อลูกค้าเป็นส่วนหนึ่งในคู่มือจริยธรรมธุรกิจโดยคำนึงถึงการสร้างความยั่งยืนให้แก่ลูกค้าทุกรายด้วยเป้าหมายที่ชัดเจน ในการดำเนินการ บริษัทฯ มีแนวทางการสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้าที่หลากหลายตามความเหมาะสม เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าในการประกอบกิจการในประเทศไทย อันจะนำมาสู่การสร้างโอกาสในทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องให้กับบริษัทฯ ทั้งนี้เพื่อพัฒนาสินค้าและบริการให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและให้ความเชื่อมั่นในการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า บริษัทฯ มีกลไกในการบริหารจัดการและแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- **กระบวนการรับข้อร้องเรียน** ลูกค้าสามารถร้องเรียนเรื่องเกี่ยวกับการให้บริการหลังการขายข้อตกผลในการเช่าโรงงานและคลังสินค้าได้ รวมถึงการร้องเรียนเกี่ยวกับการให้บริการซ่อมแซมระบบอาคารตามเงื่อนไข

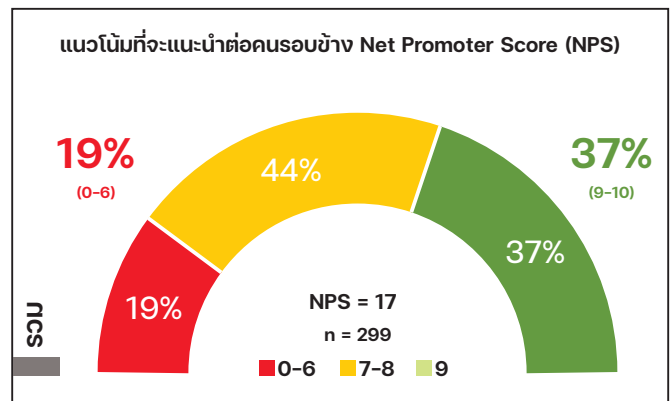
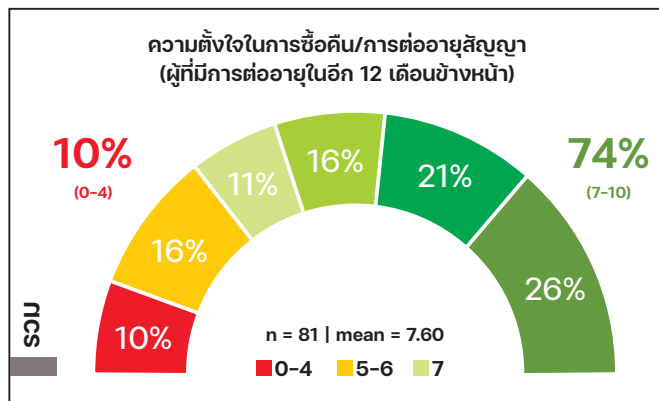
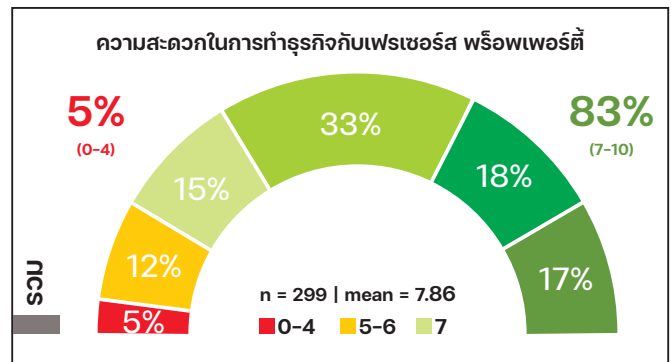
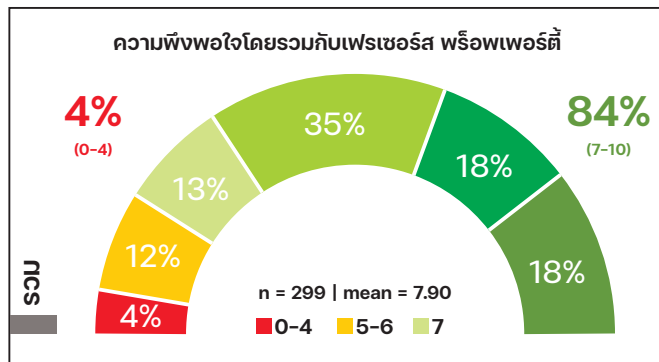
ในสัญญาผ่านระบบรับข้อร้องเรียนของบริษัทฯ ได้แก่ บริการหลังการขายทางโทรศัพท์ที่จดหมายอิเล็กทรอนิกส์หรือเว็บไซต์ โดยระบบบันทึกข้อร้องเรียนลูกค้าจะมีการกำหนดระยะเวลาในการแก้ไข ระบบติดตามการแก้ไข การจัดทำรายงานการสอบสวนหาสาเหตุ และการแก้ไขปัญหา รวมทั้งการตอบข้อร้องเรียนไปยังลูกค้าภายในเวลาที่กำหนด เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกข้อร้องเรียนของลูกค้าจะได้รับการแก้ไขโดยเร็วที่สุด

- **การสำรวจความพึงพอใจ** โดยการส่งแบบสอบถามไปยังลูกค้า พร้อมทั้งส่งเจ้าหน้าที่จากหน่วยงานประเมินภายนอก (Third Party) และส่วนบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้าออกไปสัมภาษณ์ลูกค้าแบบตัวต่อตัว หรือส่งแบบประเมินความพึงพอใจหลังการให้บริการ เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและความต้องการของลูกค้าที่เฉพาะเจาะจง อีกทั้งเป็นการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

ตัวอย่างแบบสอบถามความพึงพอใจผลการสำรวจกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

ตัวอย่างผลสำรวจความพึงพอใจธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

ผลการสำรวจความพึงพอใจในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม



■ ไม่พอใจอย่างยิ่ง

■ ค่อนข้างไม่พอใจ

■ เฉยๆ

■ ค่อนข้างพึงพอใจ

■ พึงพอใจอย่างมาก

ในปีที่ผ่านมา ได้มีการจัดทำแบบสำรวจความพึงพอใจในกลุ่มธุรกิจหลักของบริษัท ดังนี้

- 1) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม ได้มีการว่าจ้างหน่วยงานประเมินภายนอก (Third Party) ทำแบบสำรวจความพึงพอใจในนามบริษัทฯ จากการสอบถามลูกค้าจำนวน 260 ราย มีผู้ร่วมตอบแบบสอบถาม จำนวน 237 ราย คิดเป็นร้อยละ 91.2 ของลูกค้าทั้งหมด พบว่าลูกค้ามีความพึงพอใจโดยรวมเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 84
- 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม บริษัทฯ ได้มีการส่งแบบสอบถามไปยังลูกค้าจำนวน 822 ราย มีผู้ร่วมตอบแบบสอบถามจำนวน 299 รายคิดเป็นร้อยละ 36 ของลูกค้าทั้งหมด พบว่าลูกค้ามีความพึงพอใจโดยรวมเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 84
- 3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย บริษัทฯ ได้มีการส่งแบบสอบถามไปยังลูกบ้านของบริษัทฯ ที่งานซ่อมแล้วเสร็จจำนวน 1,685 มีผู้ร่วมตอบแบบสอบถาม 1,153 หลัง คิดเป็นร้อยละ 68 ของลูกบ้านทั้งหมดที่งานซ่อมแล้วเสร็จ พบว่าลูกค้ามีความพึงพอใจโดยรวมเฉลี่ยคิดเป็นร้อยละ 87

(3) การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงการเป็นส่วนหนึ่งของสังคม การประกอบกิจการของบริษัทฯ ให้ความสำคัญของการยอมรับและไว้วางใจจากชุมชน พร้อมทั้งเติบโตควบคู่ไปด้วยกัน บริษัทฯ เชื่อว่าการสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งให้กับชุมชนจะเป็นการส่งเสริมให้ชุมชนสามารถดูแลตนเองและเติบโตได้อย่างมั่นคง จึงกำหนดกลยุทธ์ในการจัดทำกิจกรรมชุมชนสัมพันธ์ที่เน้นการสร้างคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมการมีส่วนร่วมในชุมชน และกิจกรรมเพื่อสังคม ดังนี้

โครงการจัดตั้งโรงพยาบาลสนามเพื่อรองรับผู้ป่วยโควิด-19 ในพื้นที่อุตสาหกรรม จังหวัดอยุธยา

โดยบริษัทฯ ร่วมเป็นหนึ่งในพลังในการสู้กับวิกฤตดังกล่าว กับสวนอุตสาหกรรมโรจนะ และหน่วยงานราชการภายในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยได้วางแผนปรับพื้นที่โรงงานของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเพื่อจัดตั้งเป็นโรงพยาบาลสนามขนาด 430 เตียง ที่ครบครันด้วยอุปกรณ์สำหรับดูแลผู้ป่วยติดเชื้อโควิด-19 ตามมาตรฐานของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข เพื่อให้บริการแก่ประชาชนในพื้นที่อุตสาหกรรมและชุมชนโดยรอบ ความร่วมมือในการจัดตั้งโรงพยาบาลสนามครั้งนี้ได้รับการช่วยเหลือจากภาครัฐและเอกชนในพื้นที่สำหรับการพัฒนาและปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคและปัจจัยพื้นฐานที่จำเป็นต่าง ๆ โดยมีการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคดำเนินการติดตั้งหม้อแปลงและตู้ควบคุมไฟฟ้า บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) อำนวยความสะดวกเรื่องระบบการสื่อสาร บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดสรรน้ำดื่มบรรจุขวด และยังมีผู้ให้การสนับสนุนด้วยการบริจาคอาหารและสิ่งของจำเป็นอีกหลายราย เพื่อที่จะช่วยให้โรงพยาบาลสนามสามารถพร้อมให้บริการแก่ผู้ป่วยที่ได้เข้ารับการรักษาทตามเกณฑ์การพิจารณาของกระทรวงสาธารณสุขและโรงพยาบาลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2564



โครงการจัดตั้งศูนย์พักคอยสำหรับผู้ป่วยโควิด-19 ในพื้นที่อุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรีและระยอง

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (โควิด-19) ที่กำลังระบาดอยู่และแนวโน้มมีความรุนแรงมากขึ้น บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของการร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนในพื้นที่ที่บริษัทฯ มีการดำเนินกิจการอยู่เพื่อจัดตั้งศูนย์พักคอยผู้ป่วยโควิด-19 โดยใช้พื้นที่อาคารของบริษัทฯ ที่ยังไม่มีผู้เช่า มาปรับปรุงให้มีความพร้อมในการเป็นศูนย์พักคอยสำหรับผู้ป่วยโควิด-19 ตามมาตรฐานของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุข โดยทางบริษัทฯ ไม่คิดค่าใช้จ่าย และยังร่วมบริจาคเงินจำนวน 200,000 บาท สำหรับสร้างห้องน้ำชั่วคราวในศูนย์พักคอยผู้ป่วยโควิด-19 ด้วย การส่งมอบพื้นที่โรงงานในครั้งนี้เป็นการสนับสนุนต่อเนื่องหลังจากที่ FPIT ได้จัดตั้งศูนย์พักคอยในจังหวัดระยองและชลบุรี โดยบริษัทฯ ยังมุ่งมั่นที่จะร่วมมือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเดินทางช่วยเหลือสังคมและชุมชนที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ต่อไป ปัจจุบันบริษัทฯ ได้ส่งมอบอาคารโรงงานเพื่อจัดตั้งศูนย์พักคอยและโรงพยาบาลสนามสำหรับรองรับผู้ป่วยโควิด-19 รวมทั้งสิ้นกว่า 1,000 เตียง ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมสำคัญในจังหวัดระยอง ชลบุรี และอยุธยา



โครงการบริจาคสิ่งของ อุปกรณ์ และเงินให้กับผู้ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19

ในปี 2564 ยังคงเป็นปีที่สถานการณ์โควิด-19 มีการระบาดต่อเนื่องและสร้างผลกระทบต่องานและสังคมรุนแรงมากขึ้นด้วย บริษัทฯ ตั้งเป้าหมายการเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเหลือผู้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 จึงได้มีการจัดกิจกรรมเพื่อช่วยบรรเทาทุกข์ให้กับพื้นที่ชุมชนโดยรอบพื้นที่ประกอบกิจการของบริษัทฯ ที่มีอยู่ทั่วประเทศไทย ดังนี้

1. จัดมอบตู้ปันสุขช่วงสถานการณ์โควิด-19 ให้กับชุมชนบ้านใหม่สำโรง ตำบลลาดบัวขาว อำเภอสีคิ้ว



2. จัดชุดถุงยังชีพร่วมกับลูกค้าและนักกอล์ฟ ช่วยเหลือเยียวยาพนักงานและแคดดี้ที่ได้รับผลกระทบจากโควิด-19 ประกอบด้วย ข้าวสาร อาหารแห้ง ไข่ไก่ ชุดอุปโภคบริโภค



3. บริจาคอาหารและเครื่องดื่มให้กับบุคลากรทางการแพทย์ผู้ทำหน้าที่ฉีดวัคซีนโควิด-19 ใน "โครงการปากช่องพร้อม"





รวมใจบริจาคลดทะเยอทะยาน สู้ชุมชน

โครงการ รณรงค์ให้คนไทยได้ร่วมบริจาคช่วยเหลือชุมชนใน 19 จังหวัดชายแดนภาคใต้
โดยทางโครงการฯ ได้จัดตั้ง โครงการสู้ภัยชุมชน โดยระดมเงิน 150,000 ล้านบาท
จากประชาชนทั่วไปช่วยกันบริจาค โดยโครงการฯ จะนำเงินไปช่วย
จัดหา เวทีฝึกซ้อมกีฬา และจัดหาอาหารและยารักษาโรคให้กับชาวบ้านที่ได้รับผลกระทบ

ยอดเงิน ที่ร่วมสนับสนุน

3,057,450

บาท

ยอดอาหาร ที่ร่วมสนับสนุนเบื้องต้น

58,175

กล่อง

มูลนิธิ






































ภาพแสดงการร่วมใจสนับสนุนของภาคีความร่วมมือในการช่วยเหลือ
ประชาชนที่ได้รับผลกระทบจากภาวะฉุกเฉินในพื้นที่ 19 จังหวัดชายแดนภาคใต้

049-2-16103-0

02 2009 9392 (40 3701) 3700 1 3700

ร่วมใจบริจาคอาหาร
"รวมใจสู้ภัยชุมชนเพื่อชุมชน"
และช่วยเหลือผู้ประสบภัยจากภัยธรรมชาติ

สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่
QR Code ด้านล่างนี้



โครงการบริจาคหญ้าเพื่อเป็นอาหารให้กับโค - กระบือ

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญในการจัดกิจกรรมเพื่อสังคมและความยั่งยืน โดยฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์-โรงงาน ประจำสาขาสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้จัดทำโครงการบริจาคหญ้าเพื่อนำไปเป็นอาหารให้กับโค-กระบือ มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนมกราคม 2563 จนถึงปัจจุบัน โดยนำหญ้าไปมอบให้โค-กระบือที่ถูกเลี้ยงอยู่ ณ บริเวณทุ่งหญ้าเลี้ยงสัตว์ วัดโตนดเตี้ย อำเภอกุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในพระอุปถัมภ์ของสมเด็จพระเจ้าฟ้าฯ กรมหลวงราชสาริณีสิริพัชร มหาวัชรราชธิดา โครงการดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการขยะที่เกิดจากการทำความสะอาด และการปรับปรุงภูมิทัศน์โรงงานว่างของบริษัทฯ ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งดำเนินการเป็นประจำทุกเดือน อีกทั้งยังเป็นการสร้างกุศลช่วยเหลือโค-กระบือ และลดภาระค่าใช้จ่ายให้กับวัด ทั้งนี้ บริษัทฯ วางแผนดำเนินโครงการนี้ใน 3 พื้นที่ของบริษัทฯ ได้แก่ วังน้อย ไชยเทศ บางปะอิน โรจนะ บางนา เอลีเซ บางพลี บางปู แหลมฉบัง อีสเทิร์นซีบอร์ด อมตะซิตี้ชลบุรี อมตะซิตี้ระยอง บ่อวิน ศรีราชา



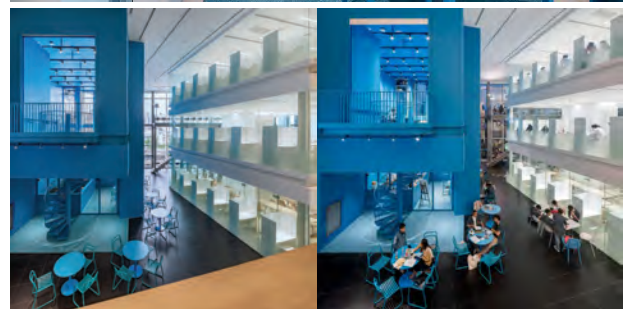
โครงการบริจาคหญ้าเป็นอาหารให้กับโค-กระบือ ร่วมกับ CEVA Logistics (Thailand) Ltd. เพื่อส่งมอบให้กับชุมชน



โครงการบริจาคหญ้าเป็นอาหารให้กับโค-กระบือ ที่วัดโตนดเตี้ย อำเภอกุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โครงการพื้นที่การเรียนรู้ สามย่าน โค-ออป (Samyan CO-OP)

โครงการพื้นที่การเรียนรู้ สามย่าน โค-ออป เป็นโครงการที่บริษัทฯ พัฒนามาเพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของทรัพยากรมนุษย์โดยเฉพาะอย่างยิ่ง นักเรียน นิสิต นักศึกษา ที่ต้องการเรียนรู้ด้วยตนเองตลอดจนแลกเปลี่ยน เรียนรู้ องค์ความรู้ และประสบการณ์อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนาตนเอง บริษัทฯ ยังคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ในกลุ่มบุคคลและหน่วยงานที่ประสงค์จะจัดกิจกรรมที่จะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาและส่งเสริมศักยภาพ โดยไม่แสวงหาผลกำไรได้ใช้เป็นพื้นที่ในการจัดกิจกรรม นอกจากนี้โครงการสามย่านมิตรทาวน์ตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นในการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพมนุษย์จึงได้จัดตั้งพื้นที่ขึ้นภายใต้ชื่อว่า สามย่าน โค-ออป ในบริเวณชั้น 2 โซน 24 ชั่วโมง โดยเป็นพื้นที่ที่ให้บริการ 24 ชั่วโมง แก่บุคคลทั่วไปได้เข้าใช้โดยไม่เสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ที่จัดขึ้นเพื่อเอื้อต่อการเรียนรู้และพัฒนาตนเองตลอดจนดำเนินการจัดกิจกรรมในรูปแบบต่างๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการเสริมสร้างและพัฒนาศักยภาพของบุคคลให้เป็นผู้ที่มีความรู้ มีทักษะที่พร้อมที่จะก้าวเข้าสู่สังคมโลก สามารถที่จะใช้ความรู้ก่อให้เกิดประโยชน์ต่อตนเอง ครอบครัว ชุมชนและสังคมตลอดจนเป็นผู้ที่มีคุณธรรมและจริยธรรมสามารถใช้ชีวิตอยู่ในสังคมได้อย่างดีและมีความสุขซึ่งจะส่งผลให้ประเทศมีความก้าวหน้าเท่าเทียมนานาประเทศ



โครงการบริจาคโลหิตที่สามย่านมิตรทาวน์

สามย่านมิตรทาวน์ร่วมเป็นส่วนหนึ่งของสังคม ภายใต้สถานการณ์ที่จำนวนผู้เข้าไปบริจาคโลหิตลดลง ทำให้ปริมาณโลหิตสำรองของประเทศไทยลดลง แต่ยังมีผู้ป่วยหนักจำนวนมากที่ต้องการใช้โลหิต จึงได้ร่วมเป็นสื่อกลางในการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนมาร่วมบริจาคโลหิต พร้อมกับสนับสนุนพื้นที่บริเวณชั้น G ให้ศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย นำหน่วยรถรับบริจาคเคลื่อนที่มารับบริจาคโลหิต เพื่ออำนวยความสะดวก และเป็นจุดรับบริจาคโลหิตอีกจุดหนึ่งที่ให้บุคคลภายนอกที่สนใจมาร่วมบริจาคโลหิต โดยในปีพ.ศ. 2564 บริษัทฯ สามารถรวบรวมโลหิตได้ 588,150 ซีซี และนับตั้งแต่เริ่มโครงการในปี พ.ศ. 2563 บริษัทฯ ร่วมส่งต่อโลหิตให้กับศูนย์บริการโลหิตแห่งชาติ สภากาชาดไทย อย่างต่อเนื่องได้ 1,087,450 ซีซี



ร่วมใจให้โลหิต ฝ่าโควิดไปด้วยกัน

วันที่ 5-6 กรกฎาคม 2564
เวลา 9.00 – 19.00 น.
 (ไม่เว้นพักเบรก)
 ณ บริเวณลานโปรโมชั่น ชั้น G (หน้าร้าน MUJI)
 ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์
 สอบถามข้อมูลเพิ่มเติม
 ☎ 089-203-4138, 085-783-4196

- บริจาคโลหิตก่อนวันอาทิตย์ หากไปไม่สะดวกเพื่อแจ้งการบริจาค สามารถแจ้งการนัดหมายเป็นวันถัดไปได้เลย
- บริจาคโลหิตครั้งละ 350 ซีซี ขึ้น 7 วันหลังบริจาคขึ้น และบริจาคโลหิตได้ในวันถัดไป



ศูนย์บริการฉีดวัคซีนโควิด-19 สามย่านมิตรทาวน์

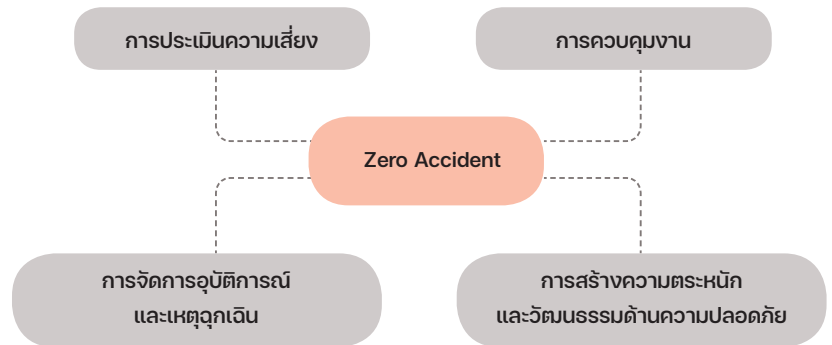
บริษัทฯ ได้เปิดให้ใช้พื้นที่สามย่านมิตรทาวน์ ฮอลล์ เป็นศูนย์บริการฉีดวัคซีนร่วมกับหน่วยความร่วมมือบริการ ฉีดวัคซีนโควิด-19 กรุงเทพมหานคร - หอการค้าไทย - สามย่านมิตรทาวน์ - โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ สภากาชาดไทย พร้อมทั้งช่วยเผยแพร่ข่าวสารเกี่ยวกับโควิด-19 เพื่อให้ประชาชนผู้เข้ารับการฉีดวัคซีนรับทราบอย่างต่อเนื่อง



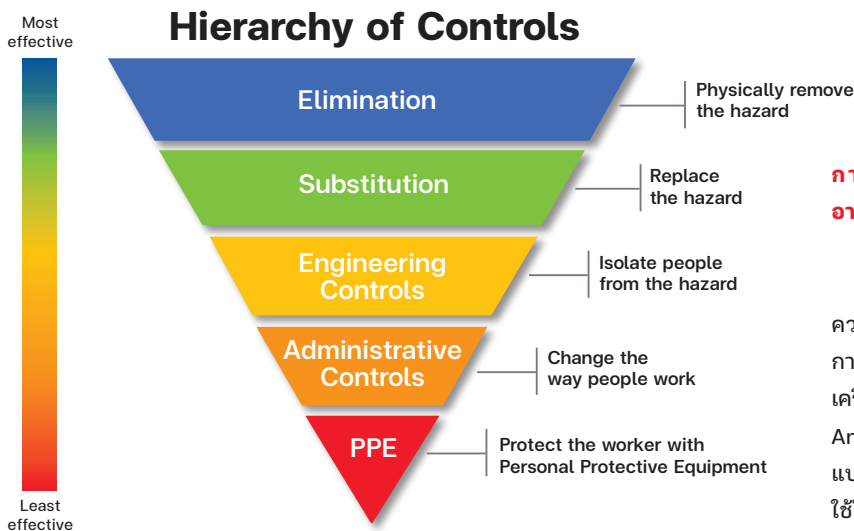
(4) ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเป็นประเด็นที่สำคัญ ดังนั้นบริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างรากฐานระบบการทำงานที่ปลอดภัยอย่างยั่งยืน โดยกำหนดกรอบการดำเนินงานให้กับพนักงาน ผู้รับเหมาและผู้รับเหมาช่วง รวมถึงชุมชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กับกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัท ตามที่ได้กำหนดไว้ในจรรยาบรรณบริษัท ที่ผนวกเข้ากับนโยบายด้านความปลอดภัยฯ พร้อมด้วยระบบการจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง เพื่อทุกชีวิตจะได้มีคุณภาพชีวิตที่ดี และปลอดภัย ไม่เกิดอุบัติเหตุที่ก่อให้เกิดการบาดเจ็บหรือเจ็บป่วยจากการทำงานและกิจกรรมที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานทั้งหมด

กรอบการดำเนินงานด้านความปลอดภัย



บริษัทฯ ถือว่างานด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน เป็นสิ่งสำคัญและเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจขององค์กร จึงได้กำหนดนโยบายเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้เกิดการปรับปรุงในด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อมุ่งสู่การลดการเกิดอุบัติเหตุให้เป็นศูนย์ (Zero Accident)



การประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย

บริษัทฯ ทำการประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัยในการทำงานตามหลักการลำดับชั้นของการป้องกันอันตราย (Hierarchy of Controls) และพัฒนาเครื่องมือในการควบคุมการทำงานตามวิธีการ Job Safety Analysis (JSA) เพื่อกำหนดแนวทางมาตรการป้องกันแบบเป็นลำดับชั้นตามความเสี่ยงของประเภทงาน และใช้ในการสื่อสารมาตรการความปลอดภัยที่กำหนดไว้กับผู้ปฏิบัติงาน และผู้รับเหมาของบริษัทฯ

ภาพ ลำดับชั้นของการป้องกันอันตราย (Hierarchy of Controls)

การสร้างวัฒนธรรมด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัย

บริษัทฯ มุ่งเน้นให้พนักงานทุกคนและทุกระดับตระหนักว่าความปลอดภัยเป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของทุกคน และทุกคนมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนนโยบายความปลอดภัยให้เกิดขึ้นจริงสู่เป้าหมายองค์กรปลอดอุบัติเหตุ (Zero Accident Organization) ในปี พ.ศ. 2564 บริษัทฯ สนับสนุนการพัฒนาความรู้ด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยให้กับผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ตามความจำเป็นของสายงานและตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีการจัดอบรมหลักสูตรดังต่อไปนี้

- ความปลอดภัยสำหรับลูกจ้างระดับทั่วไป
- การทำงานบนที่สูง
- วิธีการป้องกันอุบัติเหตุจากการทำงาน โดย วิธีการควบคุม Incident และ Near Miss
- บทบาทและหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย ระดับหัวหน้างาน
- เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยระดับหัวหน้างาน
- การดับเพลิงขั้นต้นและการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ
- คณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน



ภาพบรรยากาศ การทำงานบนที่สูง



ภาพบรรยากาศ การอบรมเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย ระดับหัวหน้างาน

การจัดการอุบัติการณ์และเหตุการณ์

บริษัทฯ มีการประชาสัมพันธ์ให้พนักงานทุกระดับทราบและการบรรจุแผนรองรับเหตุการณ์ไว้ในกรอบแผนปฎิบัติงาน การฝึกซ้อมแผนรองรับเหตุการณ์เป็นประจำทุกปีทั้งในส่วน of สำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขา โดยจำลองสถานการณ์ที่มีโอกาสเกิดสูง หรือความรุนแรงของการสูญเสียสูง เพื่อให้พนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้องมีความเข้าใจวิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุการณ์ อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของทีมงานระงับเหตุ



ขอเชิญพนักงานเข้าร่วม ฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ

วันที่ 26 พฤศจิกายน 2564

เวลา 14:00 – 16:00 น.

มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์

กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการ
และดำเนินการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย
และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกัน
และระงับอัคคีภัย พ.ศ. 2555

หมวด 8 ข้อ 30 ให้นายจ้างจัดให้ลูกจ้างทุกคน
ฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟพร้อมกัน
อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

การควบคุมงาน

บริษัทฯ ได้พัฒนาคู่มือความปลอดภัยในการทำงานสำหรับผู้รับเหมา ชั้ันต้นหรือผู้รับเหมาช่วง เพื่อใช้เป็นมาตรฐานการบริหารจัดการด้าน อาชีวอนามัยความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมของผู้รับเหมา (Contractor's HSH Management Standard) สอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐาน ในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัยและสภาพแวดล้อม ในการทำงาน พ.ศ. 2564 และกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้าง ที่ประกาศออกมาในปี 2564 โดยกำหนดให้ทุกโครงการของบริษัท ทั้งโครงการ

ที่มีอยู่เดิมและโครงการที่กำลังก่อสร้างต้องมีระบบการบริหารจัดการและ กำกับดูแลผู้รับเหมา (Contractor Management System) ครอบคลุม ตั้งแต่ขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมา การบริหารจัดการผู้รับเหมา ตลอดจน กระบวนการตรวจสอบ เพื่อให้มั่นใจว่าความเสี่ยงด้านอาชีวอนามัยและ ความปลอดภัยที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานได้รับการป้องกันด้วยวิธีการ ที่เหมาะสม

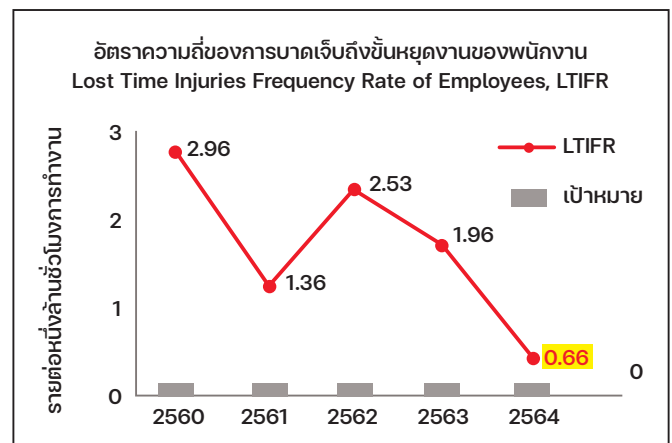
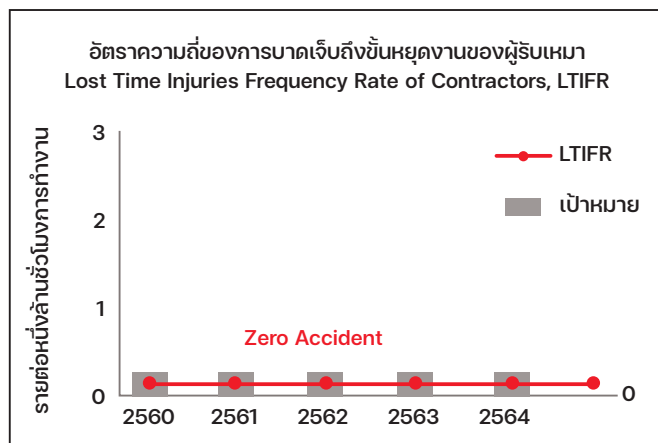


ภาพ การแต่งกายของผู้รับเหมาสำหรับงานบนที่สูง



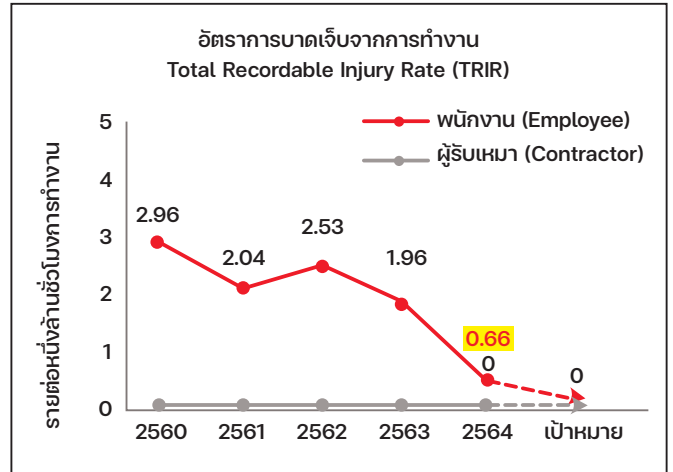
ภาพ Morning Talk ก่อนการเริ่มทำงาน

บริษัทฯ มีการตั้งเป้าหมายระยะยาวที่จะลดอัตราความถี่ของการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR) ของพนักงานและผู้รับเหมาให้เป็นศูนย์ ภายในปี 2565 โดยมีการกำหนดเป้าหมายรายปีแยกระหว่างพนักงานและผู้รับเหมา ทั้งนี้สำหรับเป้าหมายประจำปี 2564 บริษัทฯ พิจารณาจากสถิติที่ดี ที่สุดในช่วงปี 2560-2564



ในปี พ.ศ. 2564 อัตราความถี่ของการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (Lost Time Injuries Frequency Rate, LTIFR) และ อัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน (Total Recordable Injury Rate, TRIR) ของพนักงาน มีค่าเท่ากับ 0.66 ลดน้อยลงจาก 1.96 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งแม้ว่าบริษัทฯ ยังไม่สามารถบรรลุเป้าหมาย LTIFR ที่ตั้งไว้ คือ องค์กรที่ อุบัติเหตุเป็นศูนย์ (Zero Accident Organization) แต่เพื่อให้มั่นใจว่าจะ ไม่เกิดอุบัติเหตุร้ายแรงในอนาคต บริษัทฯ กำหนดการดำเนินการแก้ไขที่ขั้นตอน จากลำดับชั้นการควบคุม (Hierarchy of controls) รวมถึงการควบคุม ทางวิศวกรรม (Engineering Control)

จากการดำเนินงานด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยของบริษัท ทำให้ LTIFR และ TRIR ของผู้รับเหมามีค่าเท่ากับ 0 ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถ บรรลุเป้าหมายขององค์กรที่อุบัติเหตุเป็นศูนย์ได้อย่างต่อเนื่อง



สถิติอุบัติเหตุสำหรับพนักงาน						
รายการ	สถิติอุบัติเหตุ					เป้าหมาย
	2560	2561	2562	2563	2564	2565
อุบัติเหตุร้ายแรงถึงขั้นเสียชีวิต	0	0	0	0	0	0
อุบัติเหตุถึงขั้นหยุดงาน	4	2	4	2	2	0
อุบัติเหตุไม่ถึงขั้นหยุดงาน	0	1	0	0	0	0
โรคที่เกิดจากการทำงาน	0	0	0	0	0	0
รวมอุบัติเหตุ	4	3	4	2	2	0
จำนวนวันหยุดงาน	37	17	37	37	48	0
LTIFR (Lost Time Injury Frequency Rate)	2.96	1.36	2.53	1.96	0.66	0
TIFR (Total Injury Frequency Rate)	2.96	2.04	2.53	1.96	0.66	0

หมายเหตุ : ไม่รวมสถิติอุบัติเหตุสำหรับพนักงานบริษัทร่วมค้า

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอรายงานผลการดำเนินงาน สำหรับผลการดำเนินงาน รอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 บริษัทฯ ได้เริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (IFRS 9) ซึ่งปรับปรุงหลักการและวิธีการบัญชีสำหรับเครื่องมือทางการเงินให้สะท้อนฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แท้จริง และฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (IFRS 16) ซึ่งกระทบต่อวิธีบันทึกบัญชีของสัญญาเช่าดำเนินการของบริษัทฯ เพื่อให้สะท้อนความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทฯ ได้ดีขึ้น ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในงบการเงิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ที่ผ่านมา โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมที่หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 เรื่อง การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

1. ผลการดำเนินงาน

รายได้และต้นทุนของกลุ่มบริษัท สามารถพิจารณาตามประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการประกอบธุรกิจ						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	11,426.7	72.7	14,648.1	71.4	-3,221.3	-22.0
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,191.9	13.9	2,751.8	13.4	-559.8	-20.3
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	1,636.0	10.4	1,774.2	8.7	-138.2	-7.8
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	556.0	3.5	977.6	4.8	-421.6	-43.1
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	162.6	1.0	331.4	1.6	-168.8	-50.9
รายได้ค่าบริการจัดการ	716.4	4.6	666.7	3.3	49.7	7.4
รายได้จากการประกอบธุรกิจรวม	14,497.6	92.2	18,398.0	89.7	-3,900.3	-21.2
รายได้อื่น ๆ						
รายได้จากการลงทุน	74.1	0.5	78.1	0.4	-4.0	-5.1
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	860.6	5.5	1,360.6	6.6	-500.1	-36.8
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย	20.3	0.1	384.3	1.9	-363.9	-94.7
อื่น ๆ	268.4	1.7	288.2	1.4	-19.8	-6.9
รายได้รวม	15,721.0	100.00	20,509.1	100.00	-4,788.1	-23.3
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	8,590.0	54.6	10,564.8	51.5	-1,974.8	-18.7
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	864.8	5.5	1,301.0	6.3	-436.2	-33.5
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม	587.1	3.7	727.6	3.5	-140.5	-19.3
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	277.7	1.8	573.4	2.8	-295.7	-51.6
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	252.5	1.6	296.2	1.4	-43.7	-14.8
ต้นทุนค่าการจัดการ	385.8	2.5	414.3	2.0	-28.5	-6.9
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ	10,093.1	64.2	12,576.3	61.3	-2,483.2	-19.7
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น¹	5,627.9	35.8	7,932.8	38.7	-2,304.9	-29.1

¹ คำนวณมาจากรายได้รวมหักด้วยต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

1.1 รายได้และต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ

สำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้รวม จำนวน 15,721.0 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 23.3 หรือ 4,788.1 ล้านบาท จากจำนวน 20,509.1 ล้านบาทในปี 2563 โดยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจ จำนวน 14,497.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.2 หรือ 3,900.3 ล้านบาท จากจำนวน 18,398.0 ล้านบาทในปี 2563 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

1.1.1 การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮมโดยในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ทั้งสิ้น 11,426.7 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 22.0 หรือ 3,221.3 ล้านบาทจากปี 2563 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมยังฟื้นตัวได้ไม่ดี จากผลกระทบการระบาดโควิด-19 ที่รุนแรงและยืดเยื้อต่อเนื่อง โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสสุดท้ายที่สถานการณ์ติดเชื้อแพร่กระจายในวงกว้าง ส่งผลให้ภาครัฐออกมาตรการปิดแคมป์คนงานและหยุดก่อสร้างในพื้นที่ควบคุมสูงสุดช่วงเดือนกรกฎาคม ขณะที่ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อบ้าน จากปัญหานี้สินทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ทำให้กำลังซื้ออ่อนตัวลงอย่างมาก และอัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลต่อยอดการโอนบ้านที่ลดลง นอกจากนี้ ภาวะตลาดมีการแข่งขันในด้านราคาจากผู้พัฒนาหลายรายที่ปรับแผนการขายเพื่อเจาะตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ทั้งนี้ ด้วยศักยภาพทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญในตลาดทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ภายใต้กลุ่ม “เฟรเซอร์ส โฮม” ที่แข็งแกร่ง บริษัทฯ ได้เร่งปรับกลยุทธ์เพื่อรับมือกับสถานการณ์ที่ท้าทาย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาแบบบ้านที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าบนทำเลศักยภาพ ส่งผลให้ยอดขายโครงการทั้งปีมีมูลค่ารวม 29,995 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเพียงร้อยละ 6 จากโครงการที่ดำเนินการอยู่จำนวนรวม 63 โครงการ โดยมีไฮไลท์การเปิดโครงการใหม่ อาทิ “แกรนด์โอ สาทร์” ซึ่งสามารถสร้างยอดขายได้เกินเป้าที่ตั้งไว้ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ในทำเลคุณภาพ และรุกช่องทางขายผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ โดยในสถานการณ์งานก่อสร้าง มีมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดอย่างเคร่งครัดเพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าและชุมชนรอบด้าน เพื่อวางแผนรับมือได้อย่างเหมาะสม บริษัทฯ รับรู้ต้นทุนการประกอบธุรกิจเท่ากับ 8,590.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 18.7 หรือ 1,974.8 ล้านบาทจากปีก่อนหน้า โดยบริษัทฯ ลดการใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการจัดกิจกรรมทางการตลาด แต่ปรับเปลี่ยนมาใช้ในการส่งเสริมการขายด้วยการให้ส่วนลดหรือของสมนาคุณ ซึ่งทำให้ต้นทุนการจัดจำหน่ายลดลง แต่ต้นทุนขายเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรขั้นต้นอ่อนตัวลง และมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 24.8 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับร้อยละ 27.9 ในปี 2563

1.1.2 การให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

• ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้า ให้เช่า จำนวน 1,636.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.8 หรือ 138.2 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) ในปีที่ผ่านมารวมมูลค่า 3,526 ล้านบาท ร่วมกับการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ลูกค้า

ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์โควิด-19 ขณะที่ยังมีลูกค้าอีกส่วนหนึ่งไม่สามารถเข้าตรวจสอบพื้นที่และเซ็นสัญญาเช่าได้ อย่างไรก็ตามแนวโน้มความต้องการพื้นที่เช่าของกลุ่มโรงงานและคลังสินค้ายังคงปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการเติบโตของอีคอมเมิร์ซ การขยายตัวของภาคการส่งออก และการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนเพื่อรองรับกระแสดีสลับขึ้นและบริหารห่วงโซ่อุปทานอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งสถานการณ์ขาดแคลนตู้คอนเทนเนอร์ขนส่งสินค้ายังส่งผลให้ความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าในระยะสั้นเพิ่มขึ้นมากในปีนี บริษัทฯ มีต้นทุนจำนวน 587.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.3 หรือ 140.5 ล้านบาท ส่งผลให้กำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 64.1 เติบโตจากร้อยละ 59.0 ในปีก่อนหน้า จากแนวโน้มราคาเฉลี่ยค่าเช่าที่สูงขึ้น ซึ่งเป็นผลจากความต้องการเช่าใช้ทั้งอาคารโรงงานและคลังสินค้าเป็นจำนวนมาก ร่วมกับโครงการทันสมัยในรูปแบบ Built-to-Suit ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวที่ทยอยสร้างเสร็จจนมีค่าเช่าเฉลี่ยสูงกว่าโครงการพร้อมใช้ Ready-Built ในรูปแบบเดิม

• ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

บริษัทฯ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม จำนวน 556.0 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 43.1 หรือ 421.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการกระทบของการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (“IFRS 16”) ทำให้ไม่สามารถรับรู้รายได้สิทธิการเช่าหรือตัดบัญชีภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน จำนวนประมาณ 360 ล้านบาท ทั้งนี้หากไม่รวมผลกระทบดังกล่าว พบว่าธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีรายได้ลดลงบ้างจากอาคารโกลเด้นแลนด์บิวด์ิงที่ใกล้หมดสัญญาเช่าที่ดิน ทำให้ผู้เช่าบางส่วนทยอยตัดสินใจไม่ต่อสัญญา และการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่า ที่ได้รับผลกระทบจากการที่รัฐบาลขอให้ปิดการดำเนินงานในช่วง lock down ขณะที่ภาพรวมอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารของกลุ่มเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอเชียล ยังคงรักษาอัตราการเช่าได้ในระดับสูง และอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 50.0 จากร้อยละ 41.3 ในปีก่อนหน้า

1.1.3 ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมภายใต้กลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วยโครงการเดอะ แอสคอต สาทร์ แบงคอก, โครงการเมย์แฟร์ เมริออท เอ็กเซ็กคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ และโรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ส กรุงเทพฯ² โดยในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้ทั้งสิ้น 162.6 ล้านบาท ลดลงกว่าร้อยละ 50.9 จากปีก่อนหน้า หรือลดลง 168.8 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 และมาตรการการควบคุมการเดินทาง ทั้งนี้ ภาพรวมรายได้จากธุรกิจโรงแรมมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 1 จากรายได้รวม จึงส่งผลกระทบต่ออย่างจำกัด อีกทั้งโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ มีฐานลูกค้าส่วนหนึ่งเป็นกลุ่มเข้าพักระยะยาว จึงช่วยบรรเทาผลกระทบได้บ้าง ที่ผ่านมาบริษัทฯ ปรับแผนงานอย่างยืดหยุ่นเพื่อรองรับสถานการณ์ที่มีความไม่แน่นอนสูงพร้อมบริหารค่าใช้จ่ายอย่างรัดกุม ร่วมกับการเพิ่มช่องทางการขายผ่านแพลตฟอร์มต่าง ๆ

1.1.4 การบริหารจัดการ

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรมโครงการสัทธาสถาวร และอาคารปาร์คเวเนเซอร์ อีโคเพล็กซ์

² ธุรกิจโรงแรมอื่นในเครือประกอบด้วยโรงแรม ดับเบิ้ลยู กรุงเทพฯ และโรงแรมทริเบิ้ล ราช ซึ่งบริษัทรับรู้ในส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ให้แก่โกลเด้นเวนเจอร์ริท ("GVREIT") พร้อมการให้บริการจัดการโครงการสามย่านมิตรทาวน์แก่บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด รวมถึงบริการการจัดการงานก่อสร้างและปรับปรุงศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ โดยในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการบริหารจัดการ 716.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 หรือเพิ่มขึ้น 49.7 ล้านบาท ซึ่งปรับขึ้นตามสัญญาจ้างบริหารอาคารและจำนวนโครงการให้บริการที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธุรกิจนี้มีกำไรขั้นต้น 330.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.0 หรือ 78.1 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 46.1 ปรับตัวสูงขึ้นจากร้อยละ 37.9 ในปี 2563

1.2 รายได้อื่น ๆ

1.2.1 รายได้จากการลงทุน

ณ สิ้นงวดปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้น 74.1 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 5.1 จากปีก่อนหน้า หรือเท่ากับ 4.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ดอกเบี้ยรับจากหุ้นกู้ที่บริษัทได้ออกเมื่อเดือนพฤษภาคม และกันยายน จำนวนรวม 7,800 ล้านบาท โดยบริษัทนำเงินที่ได้ไปลงทุนระยะสั้นในตราสารทางการเงินทำให้เกิดรายได้จากดอกเบี้ย ก่อนที่จะนำเงินสดดังกล่าวไปใช้ลงทุนขยายธุรกิจ

1.2.2 กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2564 จำนวน 860.6 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 36.8 หรือ 500.1 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เนื่องจากปีนี้บริษัทฯ มีรายการขายที่ดินให้แก่บุคคลหรือกิจการอื่นในมูลค่าที่ต่ำกว่าปีก่อน ในขณะที่สภาวะการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้การเดินทางเพื่อการขายโรงงานหรือคลังสินค้าไม่สะดวก รวมถึงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจทั่วโลกที่ไม่ทั่วถึง ทำให้ภาคธุรกิจต้องชะลอการขยายการลงทุน

1.2.3 กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม

รอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 20.3 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจาก 384.3 ล้านบาทในปีก่อนหน้า หรือลดลงร้อยละ 94.7 สืบเนื่องจากในปีที่แล้วบริษัทฯ มีการขายเงินลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (FTREIT) ให้กับนักลงทุนกลุ่มสถาบันและพันธมิตรเพื่อร่วมลงทุน

1.2.4 รายได้อื่น ๆ

สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 รายได้อื่น ๆ จำนวน 268.4 ล้านบาท ลดลง 19.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.9 จากปี 2563 ซึ่งมี การบันทึกการกลับรายการภาษีโรงเรือน ขณะที่รายได้อื่น ๆ ในปี 2564 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายการทางบัญชี ได้แก่ การกลับรายการประมาณการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินกู้ยืมให้แก่บริษัทร่วม การกลับรายการประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ FTREIT รวมถึงรายได้ค่าปรับล่าช้า และค่าปรับจากการยกเลิกการเช่า

กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น ๆ ในปี 2564 ลดลง 2,304.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.1 จากการอ่อนตัวของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงแรมที่ยังคงได้ผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด-19 อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มุ่งเน้นการบริหารต้นทุนจากการประกอบธุรกิจให้สอดคล้องกับรายได้จากการดำเนินงาน ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2564 ทรงตัวได้ติดอยู่ที่ร้อยละ 30.4 เมื่อเทียบกับร้อยละ 31.6 ในปีก่อนหน้า

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2564		2563			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจและรายได้อื่น	5,627.9	35.8	7,932.8	38.7	-2,304.9	-29.1
ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ						
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	967.1	6.2	1,137.8	5.5	-170.7	-15.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,793.6	11.4	2,000.9	9.8	-207.3	-10.4
ต้นทุนทางการเงิน	1,064.4	6.8	1,131.5	5.5	-67.1	-5.9
กำไรก่อนส่วนแบ่งจากบริษัทร่วม/การร่วมค้า และภาษี	1,802.8	11.5	3,662.6	17.9	-1,859.8	-50.8
ส่วนแบ่ง(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า-สุทธิ	-41.3	-0.3	-188.3	-0.9	147.1	-78.1
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	93.4	0.6	-	-	93.4	N/A
กำไรก่อนภาษี	1,855.0	11.8	3,474.2	16.9	-1,619.2	-46.6
ภาษีเงินได้	288.1	1.8	632.2	3.1	-344.1	-54.4
กำไรสำหรับปี	1,566.9	10.0	2,842.0	13.9	-1,275.1	-44.9

1.3 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

1.3.1 ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ มีต้นทุนในการจัดจำหน่าย 967.1 ล้านบาท ลดลง 170.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.0 ซึ่งส่วนมากมาจากการลดค่าใช้จ่ายในการทำสื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ กิจกรรมทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะที่ลดลงจากการปรับตัวลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย โดยต้นทุนในการจัดจำหน่าย ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่านายหน้า และค่าธรรมเนียมการจัดการในงานจัดจำหน่าย

1.3.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,793.6 ล้านบาท ลดลง 207.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.4 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน/บุคลากร ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่มีผู้เช่า ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าสาธารณูปโภค รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาในการให้บริการต่าง ๆ เพื่อรองรับการขยายตัวและการลงทุนของกลุ่มบริษัท

1.3.3 ต้นทุนทางการเงิน

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 1,064.4 ล้านบาท ลดลง 67.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.9 เนื่องจากการบริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ได้รับความสนับสนุนเป็นอย่างดีจากการเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมให้แก่กลุ่มทุนกลุ่มสถาบันในปีที่ผ่านมาภายใต้ทิศทางดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ

1.4 ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2564 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจำนวน 41.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 78.1 หรือ 147.1 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2564	2563	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	130.2	63.5	66.7	105.1
(หัก) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(176.4)	(267.1)	90.8	-34.0
บวก กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า	4.9	15.3	-10.4	-67.9
ส่วนแบ่ง (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า - สุทธิ	-41.3	-188.3	147.1	-78.1

1.4.1 ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

ในปี 2564 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทร่วมค้าจำนวน 130.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 105.1 หรือ 66.7 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่น ๆ**

ในปี 2564 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและอื่น ๆ จำนวน 354.3 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 11.7 หรือ 37.0 ล้านบาทจากปี 2563 ซึ่งเกิดจากผลกำไรของการลงทุนในกองทรัสต์ FTREIT และบริษัทร่วมค้า BFTZ มีรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากโครงการคลังสินค้า Built-to-Suit ที่ส่งมอบโครงการแล้ว ขณะเดียวกัน การร่วมลงทุนในบริษัทร่วมและร่วมค้าใหม่ ๆ นั้นยังคงอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการลงทุน โดยในปีที่ผ่านมา ธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ ส่งผลให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น

- **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม**

ในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจำนวน 224.1 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 11.7 หรือ 29.7 ล้านบาทจากปี 2563 อย่างไรก็ตาม กิจกรรมร่วมค้าซึ่งประกอบธุรกิจรีเทลและบริษัทร่วมแห่งหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมยังคงได้รับผลกระทบจากการปิดสถานประกอบการเป็นการชั่วคราวในช่วงควบคุมการระบาดของไวรัสโควิด-19

1.4.2 กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทฯ มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมให้แก่บริษัทร่วม (กองทรัสต์) และการร่วมค้า ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจะแสดงเป็นส่วนหักจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามสัดส่วนที่บริษัทถือหุ้นในบริษัทร่วม และ /หรือการร่วมค้านั้น ในรอบระยะเวลาบัญชีของปี 2564 มีจำนวน 176.4 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 34.0 หรือ 90.8 ล้านบาท สอดคล้องกับกำไรจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์ FTREIT ที่ปรับตัวลดลงในปี

1.4.3 กำไรที่รับรู้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วมและการร่วมค้า

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นฯ ในข้อ 1.4.2 ข้างต้น จะสามารถรับรู้เป็นกำไรได้ เมื่อบริษัทร่วม/การร่วมค้า มีการขายสินทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้แก่บุคคล/กิจการอื่น หรือเมื่อบริษัทฯ ลดสัดส่วนการลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้าลง ในปี 2564 บริษัทสามารถรับรู้กำไรในส่วนนี้ได้ จำนวน 4.9 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปีบริษัทฯ ได้ขายหน่วยทรัสต์ของ FTREIT (บริษัทร่วม) ออกไปบางส่วน ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นใน FTREIT ลดลง

การแบ่งปันกำไร	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		เปลี่ยนแปลง	
	2564	2563	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,586.3	2,791.5	-1,205.2	-43.2
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	0.84	2.1	-1.3	-60.3
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-20.2	48.5	-68.7	-141.7
กำไรสุทธิสำหรับปี	1,566.9	2,842.0	-1,275.1	-44.9
กำไรต่อหุ้น (บาท)	0.68	1.34	-0.66	-49.0

1.5 กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน

ในปี 2564 บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยภายหลังธุรกิจการเข้าซื้อหุ้นทุนในบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 100 และส่งผลให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียเดิมร้อยละ 51 ที่มีอยู่ก่อนหน้า ซึ่งทำให้เกิดผลกำไรจำนวน 93.4 ล้านบาท

1.6 กำไรสุทธิ

ในปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสำหรับปี จำนวน 1,566.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.9 หรือลดลงเท่ากับ 1,275.1 ล้านบาท จากจำนวน 2,842.0 ล้านบาท ในปี 2563 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากการประกอบธุรกิจ ขณะที่ต้นทุนดำเนินงานปรับตัวลดลงในสัดส่วนน้อยกว่าการลดลงของรายได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังสามารถควบคุมต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารให้ลดลงกว่าร้อยละ 12.0 หรือ 378.1 ล้านบาท พร้อมบริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพทำให้ต้นทุนทางการเงินปรับตัวลดลง ผลกระทบจากรายได้และต้นทุนที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ลดลงกว่า 1,205.2 ล้านบาท มาอยู่ที่ 1,586.3 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 43.2 จากปี 2563 ขณะที่กำไรต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ปรับลงจาก 1.34 บาทต่อหุ้นในปี 2563 มาอยู่ที่ 0.68 บาทต่อหุ้นในปี 2564 ลดลงร้อยละ 49.0 หรือลดลงเท่ากับ 0.66 บาทต่อหุ้น

2. สถานะทางการเงิน

	ณ วันที่ 30 กันยายน				เปลี่ยนแปลง	
	2564		2563			
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต่อสินทรัพย์รวม			ต่อสินทรัพย์รวม			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	966.5	1.0	2,572.8	2.8	-1,606.3	-62.4
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	32,356.5	34.9	32,877.7	35.3	-521.3	-1.6
เงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้าและเงินลงทุนอื่น	16,309.9	17.6	14,327.1	15.4	1,982.7	13.8
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	36,310.7	39.2	34,364.1	36.9	1,946.6	5.7
สิทธิการเช่า	-	0.0	1,795.1	1.9	-1,795.1	-100.0
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,856.4	3.1	2,545.9	2.7	310.5	12.2
สินทรัพย์รวม	92,637.0	100.0	93,185.5	100.0	-548.5	-0.6
ต่อหนี้สินรวม			ต่อหนี้สินรวม			
เจ้าหนี้การค้า	3,585.5	6.1	2,983.0	4.9	602.5	20.2
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	50,055.6	85.7	47,055.4	77.1	3,000.2	6.4
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	1,140.0	2.0	7,501.0	12.3	-6,360.9	-84.8
หนี้สินรวม	58,383.9	100.0	61,052.6	100.0	-2,668.7	-4.4
ส่วนของผู้ถือหุ้น	34,253.1		32,132.9		2,120.2	6.6

2.1 สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 92,637.0 ล้านบาท ลดลง 548.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.6 จากวันที่ 30 กันยายน 2563 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของเงินสด และสิทธิการเช่า รวมถึงการรับชำระเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน

2.1.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 966.5 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นงวดบัญชี 2563 จำนวน 1,606.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 62.4 จากแผนการบริหารเงินทุนหมุนเวียนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมสอดคล้องกับการประกอบธุรกิจ

2.1.2 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม จำนวน 32,356.5 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากสิ้นงวดบัญชี 2563 จำนวน 521.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.6 สืบเนื่องจากการชะลอตัวของตลาดโดยรวม บริษัทฯ จึงชะลอการจัดซื้อที่ดิน การพัฒนาที่ดิน และการก่อสร้างบ้าน แล้วเน้นกลยุทธ์เร่งการโอนบ้านในโครงการที่พร้อมส่งมอบ ร่วมกับมาตรการปิดแคมเปญก่อสร้างกระชับต่อการพัฒนาโครงการบางส่วน

2.1.3 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินลงทุนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า มีมูลค่า 16,309.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากสิ้นงวดบัญชี 2563 จำนวน 1,982.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.8 เนื่องจากในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มีรายการจัดตั้ง เพิ่มทุน ซื้อหุ้นเพิ่มเพื่อเข้าลงทุนหลายรายการ อาทิ การเพิ่มทุนใน FTREIT จำนวน 2,248 ล้านบาท การเพิ่มทุนในการร่วมค้า บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 433 ล้านบาท การเพิ่มทุนในบริษัทร่วม บริษัท นอร์ท สวรร โยเต็ล จำกัด จำนวน 260 ล้านบาท (โดยการแปลงหนี้เป็นทุน 240 ล้านบาท และเพิ่มเป็นเงินทุนเพียง 20 ล้านบาท) และจัดตั้ง บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมค้าด้วยมูลค่าลงทุนรวม 182 ล้านบาท นอกจากนั้น เงินลงทุนหลักๆ มาจากกองทรัสต์ GPREIT และ GOLDPF ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเช่นเดียวกับกองทรัสต์ FTREIT สำหรับเงินลงทุนขนาดใหญ่อื่น ๆ รวมถึงกิจการร่วมค้าใน บริษัท

ที่อาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินผืนใหญ่ริมถนน บานาง-ตราด กม.32 เพื่อเตรียมพัฒนาเป็นเมืองอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยครบวงจร และ บริษัทเกษมทรัพย์จำกัด เจ้าของโครงการ สามย่านมิตรทาวน์ โครงการพาณิชยกรรมแบบผสมผสานทั้งอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ห้องประชุม อาคารชุด และโรงแรม ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 11 ภายใต้หัวข้อเงินลงทุน ในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

สำหรับเงินลงทุนอื่น ได้แก่ เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท PBA International Pte. Ltd. (PBAI) ซึ่งประกอบธุรกิจให้บริการระบบปฏิบัติการ อัตโนมัติครบวงจร ในประเทศสิงคโปร์ ในสัดส่วนร้อยละ 10.0 หรือคิดเป็น มูลค่าเงินลงทุนรวม 495.9 ล้านบาท ซึ่งลงทุนผ่านบริษัท Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 100

2.1.4 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อาคารโรงงาน คลังสินค้าให้เช่า และอาคารสำนักงาน ให้เช่า มูลค่ารวม 36,310.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,946.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.7 จากอาคารคลังสินค้าทันสมัยที่สร้างเสร็จส่งมอบการเช่าในปีที่ผ่านมา ร่วมกับการพัฒนาเพิ่มเติมทั้งโครงการเพื่อการอุตสาหกรรมในรูปแบบ Built-to-Suit โครงการเชิงพาณิชย์กรรมอาคารสีลมเอง และสิทธิการใช้จากสัญญาเช่าระยะยาว และโครงการนิคมอุตสาหกรรมในเมืองบิณฑ์เดือง ประเทศเวียดนาม โดยสุทธิจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้า ให้กับกองทุน FTRIT มูลค่ากว่า 2,706 ล้านบาท

2.1.5 สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ ไม่มีการรับรู้สิทธิการเช่า เมื่อเทียบกับสิ้นงวดบัญชีปี 2563 ที่ 1,795.1 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการกระทบของการเริ่มใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ("IFRS 16") ทำให้ไม่สามารถรับรู้รายได้สิทธิการเช่ารายงวดบัญชี ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน

2.1.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 2,856.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 310.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.2 จากปีก่อนหน้า โดยเพิ่มขึ้นจากสิทธิการใช้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากสัญญาเช่าระยะยาว ตามมาตรฐานฯ TFRS 16 ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 มูลค่า 545 ล้านบาท ซึ่งสิทธิการใช้ดังกล่าว คงเหลือสุทธิ ณ วันสิ้นงวด จำนวน 459 ล้านบาท ซึ่งที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โดยส่วนใหญ่แล้ว สำหรับใช้ในธุรกิจ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

2.2 หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 58,383.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,668.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.4 จากสิ้นงวดบัญชี 2563 ทั้งนี้หนี้สินรวมของบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเป็นหลัก หรือคิดเป็นร้อยละ 85.7 ของหนี้สินรวม ซึ่งการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม เกิดจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

2.2.1 เจ้าหนี้การค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มียอดเจ้าหนี้การค้าจำนวน 3,585.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 602.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.2 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2563 โดยเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่มาจาก เจ้าหนี้ค่าก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย และโรงงานคลังสินค้าให้เช่า

2.2.2 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวน 50,055.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,000.2 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 6.4 เนื่องจากการบันทึกหนี้สินตามสัญญาเช่าตามมาตรฐานรายงานทางการเงินใหม่ ซึ่งถูกนับเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยด้วย แม้ว่าบริษัทฯ จะมีการจ่ายเงินกู้ยืมบางส่วน แต่เมื่อรวมกับการออกหุ้นกู้เพิ่มเติม ทำให้มูลค่าสุทธิจากการกู้เพิ่มคิดเป็น 897 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มียอดคงเหลือหุ้นกู้สุทธิ จำนวน 40,781.2 ล้านบาท เพื่อใช้ในการลงขายธุรกิจของบริษัทและเพื่อใช้ในการดำเนินกิจการ

2.2.3 รายได้สิทธิการเช่ารายงวดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีรายได้สิทธิการเช่ารายงวดบัญชี จำนวน 1,140.0 ล้านบาท ลดลง 6,360.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.8 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ สิ้นงวดบัญชี 2563 บริษัทฯ รับรู้รายได้สิทธิการเช่า รายงวดบัญชีจากการให้เช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้างในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและการพาณิชย์ให้แก่ กองทรัสต์ FTRIT และ GVREIT โดยสัญญา มีระยะเวลา 25-30 ปี และบริษัทจะทยอยรับรู้รายได้ในงบกำไรขาดทุน ตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามภายหลัง วันที่ 1 ตุลาคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่บริษัทฯ ได้เข้ามา และได้ให้เช่าช่วงต่อไปตลอดหรือเกือบตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลือ บริษัทฯ จะต้องปรับมาใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า ซึ่งมีผลกระทบให้ต้องรับรู้รายได้สิทธิการเช่ารายงวดบัญชีเฉพาะส่วนดังกล่าว เป็นรายได้ ทั้งจำนวน คิดเป็นมูลค่า 6,303 ล้านบาท โดยบันทึกรายได้และค่าใช้จ่ายเข้า กำไรสะสมต้นงวด โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบ งบการเงินข้อ 18

2.3 ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 34,253.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,120.2 ล้านบาท คิดเป็นการเติบโตร้อยละ 6.6 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเกิดจากผลกำไรในการดำเนินงานที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

2.4 ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเพิ่มมูลค่าหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น

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

2.5 สภาพคล่อง

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 4,200.8 ล้านบาท กระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน 1,952.9 ล้านบาท และกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงิน 3,854.1 ล้านบาท

จากข้อมูลการได้มาและใช้ไปของกระแสเงินสดตามที่กล่าวข้างต้น จะพบว่ารอบระยะเวลาบัญชีปี 2564 กระแสเงินสดจากกิจการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งได้ชะลอการลงทุนซื้อที่ดินและการก่อสร้าง และเงินรับจากการให้เช่าโรงงาน คลังสินค้า และอาคารสำนักงานที่เป็นเงินรับประจำ (recurring income) ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบมาก แต่เนื่องจากสัดส่วนไม่มากนักและส่วนใหญ่เป็นเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ทำให้ปีนี้กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงานสูงขึ้น ขณะที่กิจกรรมการลงทุนเงินสดสุทธิถูกใช้ไปในการลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าเพิ่มขึ้น ซึ่งบริษัทฯ พยายามบริหารให้สมดุลระหว่างการลงทุนใหม่กับการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้ สำหรับกระแสเงินสดที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน ก็เป็นการนำกระแสเงินสดจากการดำเนินงานมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ ชำระดอกเบี้ย และจ่ายเงินปันผล

ทั้งนี้ ณ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่อง (Current ratio) ลดลงเป็น 1.62 เท่า เมื่อเปรียบเทียบกับรอบระยะเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่ 2.29 เท่า โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ขณะที่เจ้าหนี้การค้า หุ้นกู้และส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งคำนวณจาก

(เงินกู้ยืม+ตัวเงินจ่าย+หุ้นกู้+หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน)
ส่วนของผู้ถือหุ้น

เท่ากับ 1.46 เท่า ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2563 เนื่องจากสัดส่วนหุ้นกู้และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่เพิ่มขึ้น สมดุลกับส่วนของผู้ถือหุ้นที่เติบโตจากผลกำไรในการดำเนินงานระหว่างงวด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ซึ่งคำนวณจาก

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

เท่ากับ 3.09 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2563 ซึ่งเท่ากับ 3.53 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานในส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ลดลง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันทางการเงิน ซึ่งคำนวณจาก

(กำไรก่อนภาษี+ดอกเบี้ยจ่าย+ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA))
(ดอกเบี้ยจ่าย+เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน+เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี+ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี+หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี)

เท่ากับ 0.22 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นงวดบัญชี 2563 ซึ่งเท่ากับ 0.43 เท่า สาเหตุจากการที่บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลง ขณะที่หุ้นกู้และส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มสูงขึ้น

3. แนวโน้มในอนาคต

ภาพรวมประมาณการเศรษฐกิจโลกในปี 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น จากสถานการณ์การระบาดที่คลี่คลายและการกระจายวัคซีนที่เป็นไปตามเป้าหมายอย่างทั่วถึง ร่วมกับมาตรการกระตุ้นจากภาครัฐทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศต่าง ๆ ทอยยฟื้นตัวได้ ด้านแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปีนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประเมินการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 0.7 โดยคาดว่าเศรษฐกิจไทยได้ผ่านจุดต่ำสุดไปแล้วในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 (กล่าวคือไตรมาสสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัทฯ) และมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องในระยะข้างหน้า ภายใต้สถานการณ์การระบาดและอัตราการฉีดวัคซีนที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ภาครัฐสามารถทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุมได้ตั้งแต่ 1 กันยายน 2564 ซึ่งจะส่งผลดีต่อความเชื่อมั่น และมีส่วนช่วยให้การบริโภคภาคเอกชนกลับมาเร่งตัว ทำให้ปี 2565 คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวร้อยละ 3.9 จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เพิ่มขึ้น ร่วมกับภาคบริการและการท่องเที่ยวที่สามารถเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติได้มากขึ้น

กลุ่มธุรกิจบ้าน มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาด ร่วมกับนโยบายการเงินการคลังที่เอื้อต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการประกาศผ่อนปรนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราวให้มีผลบังคับใช้ทันทีสำหรับสัญญาเงินกู้ยืมซื้อที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ 20 ตุลาคม 2564 -31 ธันวาคม 2565 ควบคู่กับอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ผู้ประกอบการทยอยเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อตอบรับกำลังซื้อในตลาดที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้น โดยบริษัท ยังคงมุ่งเน้นการพัฒนารูปแบบโครงการเพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพ สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปให้ความสำคัญในเรื่องของสุขอนามัย (Wellness) และรูปแบบการทำงานที่ต้องการความสมดุลในการใช้ชีวิต (Work-Life Balance) รวมถึงปรับเปลี่ยนการทำงานที่สำนักงานไปสู่การทำงานที่บ้าน (Work From Home)

ขณะเดียวกันกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นหลังจากการเปิดประเทศ ทำให้ลูกค้าสามารถเข้าตรวจสอบพื้นที่และเซ็นสัญญาเช่าได้ ภาคธุรกิจต่างสามารถรับมือกับสถานการณ์ได้ดีขึ้นและทยอยปรับรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน โดยปัจจัยหนุนที่สำคัญมาจากแนวโน้มการขยายฐานการผลิตเพื่อบริหารห่วงโซ่อุปทานอย่างมีประสิทธิภาพ ร่วมกับการเติบโตของธุรกิจ E-commerce เพื่อรองรับพฤติกรรมของผู้บริโภคในระบบออนไลน์มากขึ้น ส่งผลให้มีความต้องการในการเช่าใช้คลังสินค้าเพิ่มสูงขึ้น ด้านกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ในส่วนธุรกิจritel คาดว่าจะฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากกิจกรรมส่งเสริมการตลาดภายหลังศูนย์การค้ากลับมาเปิดให้

บริการในรูปแบบนิวนอร์มอล โดยบริษัทฯ มุ่งเน้นกลยุทธ์ที่มีความคล่องตัว ยืดหยุ่นสูง และก่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด ขณะที่ธุรกิจโรงแรมมีสัญญาณบวกหลังจากรัฐบาลอนุมัติให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศได้โดยไม่ต้องกักตัวในเดือนพฤศจิกายน 2564 แต่อย่างไรก็ดีคาดว่าจะเห็นการฟื้นตัวที่ชัดเจนในช่วงปลายปีหน้า

สำหรับปัจจัยบวกตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีหน้าคาดว่าจะอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มทรงตัว และมาตรการการผ่อนคลายการปล่อยกู้ซื้อบ้าน นอกจากนี้ปัจจัยสงครามการค้า จะทำให้มีการย้ายฐานการผลิตจากจีนมาสู่ไทยมากขึ้น และกลยุทธ์ EEC ของรัฐบาลที่ผลักดันและลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อขยายโอกาสธุรกิจ EEC ทั้งในด้านอุตสาหกรรมและเทคโนโลยี อีกทั้งคาดว่าจะเห็นมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติม ร่วมกับการเร่งเบิกจ่ายงบลงทุนโครงการขนาดใหญ่ เพื่อดึงความเชื่อมั่นในการลงทุนและการบริโภคของประชาชน ซึ่งการกระตุ้นการบริโภคผ่านภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยให้เศรษฐกิจฟื้นตัว

บริษัทฯ ตั้งเป้าปี 2565 มีแผนการเปิดโครงการบ้านแนวราบเพิ่มขึ้น เพื่อขยายฐานลูกค้าเสริมสร้างการเติบโตของธุรกิจ ขณะเดียวกัน บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการในกลุ่มพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมหลากหลายโครงการประกอบด้วย อาคารสีลมเองซึ่งเป็นโครงการมิกซ์ยูสแห่งใหม่ใจกลางสีลม โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนกันยายน 2565 และการพัฒนาพื้นที่อาคารเชิงอุตสาหกรรมทันสมัยในรูปแบบ Built-to-Suit รวมพื้นที่เช่ากว่า 1 แสนตารางเมตร จะแล้วเสร็จในปีหน้าตามแผน ซึ่งจะเสริมสร้างฐานรายได้ประจำให้เติบโตอย่างแข็งแกร่งต่อไป



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1. ความเห็นของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชี

ปี 2562 (1 ตุลาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2562)

นิตยา เชษฐโชติรส
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด

ปี 2563 (1 ตุลาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2563)

วิไล บุรณกิตติโสภณ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด

ปี 2564 (1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564)

วิไล บุรณกิตติโสภณ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด

สรุปรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

รายงานผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2562 ถึง 2564 ได้ให้ความเห็นว่า
งบการเงินของบริษัทได้จัดทำขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ
ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



2. งบการเงิน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2562		2563		2564	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสด	4,495,092,000	4.87	2,572,751,000	2.76	966,477,000	1.04
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	8,830,000	0.01	8,907,000	0.01	8,933,000	0.01
ลูกหนี้การค้า	362,649,000	0.39	483,968,000	0.52	366,557,000	0.40
ลูกหนี้อื่น	250,179,000	0.27	284,880,000	0.31	551,430,000	0.60
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	-	0.00	1,644,517,000	1.76	164,324,000	0.18
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	135,270,000	0.15	5,900,000	0.01	3,494,000	0.00
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17,473,000	0.02	20,317,000	0.02	64,758,000	0.07
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	31,078,189,000	33.65	32,877,749,000	35.28	32,356,453,000	34.93
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	774,841,000	0.84	321,256,000	0.34	285,119,000	0.31
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	245,892,000	0.27	266,282,000	0.29	277,301,000	0.30
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	37,368,415,000	40.46	38,486,527,000	41.30	35,044,846,000	37.83
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	1,488,000	0.00	1,588,000	0.00	240,000	0.00
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	9,785,247,000	10.59	10,723,496,000	11.51	12,357,522,000	13.34
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,715,213,000	2.94	2,934,111,000	3.15	3,456,448,000	3.73
เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	669,528,000	0.72	669,528,000	0.72	495,893,000	0.54
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	266,127,000	0.29	312,684,000	0.34	1,047,945,000	1.13
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	232,583,000	0.25	264,342,000	0.28	81,915,000	0.09
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,690,101,000	38.64	34,364,112,000	36.88	36,310,684,000	39.20
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,625,985,000	2.84	2,545,897,000	2.73	2,856,431,000	3.08
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	119,949,000	0.13	118,746,000	0.13	125,407,000	0.14
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	356,538,000	0.39	416,753,000	0.45	498,012,000	0.54
สิทธิการเช่า	1,659,655,000	1.80	1,795,092,000	1.93	-	0.00
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	-	0.00	-	0.00	19,672,000	0.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	872,203,000	0.94	552,642,000	0.59	341,979,000	0.37
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	54,994,617,000	59.54	54,698,991,000	58.70	57,592,148,000	62.17
รวมสินทรัพย์	92,363,032,000	100.00	93,185,518,000	100.00	92,636,994,000	100.00

บริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2562		2563		2564	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	8,088,718,000	8.76	2,228,638,000	2.39	1,990,811,000	2.15
เจ้าหนี้การค้า	2,899,519,000	3.14	2,982,994,000	3.20	3,585,502,000	3.87
เจ้าหนี้อื่น	1,633,091,000	1.77	1,126,807,000	1.21	893,533,000	0.96
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,029,949,000	1.12	1,019,691,000	1.09	776,768,000	0.84
ตัวเงินจ่ายระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	250,899,000	0.27	-	0.00	-	0.00
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,820,000,000	7.38	8,297,563,000	8.90	13,297,369,000	14.35
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	-	0.00	-	0.00	406,049,000	0.44
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้าซีซีที่ถึงกำหนด รับรู้ภายในหนึ่งปี	360,941,000	0.39	361,440,000	0.39	58,069,000	0.06
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	267,912,000	0.29	193,286,000	0.21	97,408,000	0.11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	459,428,000	0.50	562,005,000	0.60	465,467,000	0.50
รวมหนี้สินหมุนเวียน	21,810,457,000	23.61	16,772,424,000	18.00	21,570,976,000	23.29
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,518,947,000	2.73	2,256,540,000	2.42	2,335,026,000	2.52
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	540,336,000	0.59	555,175,000	0.60	569,973,000	0.62
หุ้นกู้	30,775,562,000	33.32	32,978,811,000	35.39	27,483,797,000	29.67
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	0.00	-	0.00	3,492,345,000	3.77
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้าซีซี	7,484,979,000	8.10	7,139,514,000	7.66	1,081,964,000	1.17
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	499,789,000	0.54	469,437,000	0.50	904,933,000	0.98
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	187,914,000	0.20	220,468,000	0.24	284,271,000	0.31
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	674,599,000	0.73	660,222,000	0.71	660,611,000	0.71
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	42,682,126,000	46.21	44,280,167,000	47.52	36,812,920,000	39.74
รวมหนี้สิน	64,492,583,000	69.83	61,052,591,000	65.52	58,383,896,000	63.02

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2562		2563		2564	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
(2564: หุ้นสามัญจำนวน 3,710,844 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2563: หุ้นสามัญจำนวน 3,226,821 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2562: หุ้นสามัญจำนวน 2,934,628 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	2,934,628,000		3,226,821,000		3,710,844,000	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
(2564: หุ้นสามัญจำนวน 2,319,277 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2563: หุ้นสามัญจำนวน 2,319,277 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)						
(2562: หุ้นสามัญจำนวน 2,016,763 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	2,016,763,000	2.18	2,319,277,000	2.49	2,319,277,000	2.50
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	22,914,919,000	24.81	25,818,624,000	27.71	25,818,624,000	27.87
กำไรสะสม						
- จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	300,828,000	0.33	1,237,582,000	1.33	1,400,750,000	1.51
- ยังไม่ได้จัดสรร	4,702,616,000	5.09	5,629,588,000	6.04	7,790,936,000	8.41
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(495,068,000)	-0.54	(500,282,000)	-0.54	(621,566,000)	-0.67
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุม เดียวกัน	(2,255,622,000)	-2.44	(2,255,622,000)	-2.42	(2,274,288,000)	-2.46
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	27,184,436,000	29.43	32,249,167,000	34.61	34,433,733,000	37.17
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม ก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	-	0.00	12,499,000	0.01	-	0.00
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	686,013,000	0.74	(128,739,000)	-0.14	(180,635,000)	-0.19
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	27,870,449,000	30.17	32,132,927,000	34.48	34,253,098,000	36.98
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	92,363,032,000	100.00	93,185,518,000	100.00	92,636,994,000	100.00

หมายเหตุ:

- ตามที่ระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยได้เข้าซื้อกิจการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ยูนิเวนเจอร์ ริก แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นงบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ฉบับปรับปรุง) จึงได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2562		2563		2564	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	15,552,858,000	72.10	14,648,050,000	71.42	11,426,709,000	72.68
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,758,501,000	12.79	2,751,771,000	13.42	2,191,931,000	13.94
รายได้จากรูรกิจโรงแรม	565,826,000	2.62	331,434,000	1.62	162,649,000	1.03
รายได้ค่าบริการจัดการ	540,902,000	2.51	666,702,000	3.25	716,356,000	4.56
รายได้จากการลงทุน	186,893,000	0.87	78,098,000	0.38	74,089,000	0.47
กลับรายการประมาณการหนี้สิน จากค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงิน	66,175,000	0.31	-	0.00	-	0.00
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม และบริษัทย่อย	10,322,000	0.05	384,270,000	1.87	20,330,000	0.13
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,710,149,000	7.93	1,360,602,000	6.63	860,552,000	5.47
รายได้อื่น	179,727,000	0.83	288,150,000	1.40	268,400,000	1.71
รวมรายได้	21,571,353,000	100.00	20,509,077,000	100.00	15,721,016,000	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	10,494,443,000	48.65	10,564,761,000	51.51	8,589,985,000	54.64
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,354,108,000	6.28	1,301,022,000	6.34	864,790,000	5.50
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	389,303,000	1.80	296,203,000	1.44	252,507,000	1.61
ต้นทุนค่าการจัดการ	398,599,000	1.85	414,316,000	2.02	385,836,000	2.45
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,346,532,000	6.24	1,137,786,000	5.55	967,066,000	6.15
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,318,873,000	10.75	2,000,932,000	9.76	1,793,598,000	11.41
รวมค่าใช้จ่าย	16,301,858,000	75.57	15,715,020,000	76.62	12,853,782,000	81.76
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(187,284,000)	-0.87	(188,337,000)	-0.92	(41,259,000)	-0.26
กำไรจากการวัดมูลค่าธุรกรรมในการโอนเปลี่ยน ประเภทเงินลงทุน	-	0.00	-	0.00	93,431,000	0.59
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	5,082,211,000	23.56	4,605,720,000	22.46	2,919,406,000	18.57
ต้นทุนทางการเงิน	(806,531,000)	-3.74	(1,131,473,000)	-5.52	(1,064,403,000)	-6.77
กำไรก่อนภาษีเงินได้	4,275,680,000	19.82	3,474,247,000	16.94	1,855,003,000	11.80
(ค่าใช้จ่าย) ผลประโยชน์ภาษีเงินได้	(791,497,000)	-3.67	(632,208,000)	-3.08	(288,110,000)	-1.83
กำไรสุทธิ	3,484,183,000	16.15	2,842,039,000	13.86	1,566,893,000	9.97
การแบ่งปันกำไร						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	1,791,271,000	8.30	2,791,484,000	13.62	1,586,272,000	10.09
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	1,313,778,000	6.09	2,102,000	0.00	835,000	0.01
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	379,134,000	1.76	48,453,000	0.24	(20,214,000)	-0.13
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.96		1.34		0.68	

หมายเหตุ:

- ตามที่ระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยได้เข้าซื้อกิจการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นงบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ฉบับปรับปรุง) จึงได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	งบรวม					
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน		ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	
	2562		2563		2564	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
กำไรสำหรับงวด	3,484,183,000	16.15	2,842,039,000	13.86	1,566,893,000	9.97
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบบุการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(27,381,000)	-0.13	100,680,000	0.49	89,527,000	0.57
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยง กระแสเงินสด						
- จัดประเภทไปกำไรขาดทุน	-	-	-	-	8,601,000	0.05
- การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	-	-	-	-	(41,258,000)	-0.26
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์ พนักงานที่กำหนดไว้	(9,508,000)	-0.04	(70,000)	0.00	(16,773,000)	-0.11
หัก ผลกระทบของภาษีเงินได้	(106,000)	0.00	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับงวด - สุทธิจากภาษีเงินได้	(36,995,000)	-0.17	100,610,000	0.49	40,097,000	0.26
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	3,447,188,000	15.98	2,942,649,000	14.35	1,606,990,000	10.22
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,754,276,000	8.13	2,892,094,000	14.11	1,626,369,000	10.35
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับ โครงสร้างธุรกิจ	1,313,778,000	6.09	2,102,000	0.00	835,000	0.01
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	379,134,000	1.76	48,453,000	0.24	(20,214,000)	-0.13
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	3,447,188,000	15.98	2,942,649,000	14.35	1,606,990,000	10.22

บริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2562	2563	2564
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสำหรับปี	3,484,183,000	2,839,936,000	1,566,893,000
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	791,497,000	632,208,000	288,110,000
ต้นทุนทางการเงิน	806,531,000	1,131,473,000	1,064,403,000
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,036,429,000	1,069,172,000	1,044,496,000
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	23,529,000	35,590,000	11,304,000
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	(4,178,000)	11,711,000
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าสินทรัพย์	(41,128,000)	5,084,000	(37,483,000)
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายตัดจ่าย	-	-	2,359,000
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	64,701,000	44,934,000	52,059,000
(กลับรายการ) ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	(97,381,000)	(444,000)	100,000
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	19,170,000	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,710,149,000)	(1,360,602,000)	(860,552,000)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(495,156,000)	(385,011,000)	(57,281,000)
รับรู้ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	88,930,000	97,854,000	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิ จากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	187,284,000	188,337,000	41,258,000
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,457,000)	14,661,000	(2,959,000)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	-	(384,270,000)	6,598,000
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(10,322,000)	(1,360,602,000)	(20,330,000)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	-	(93,431,000)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	-	2,487,000	-
ดอกเบี้ยรับ	(186,893,000)	(78,098,000)	(74,089,000)
	3,959,768,000	3,852,524,000	2,943,166,000

บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2562	2563	2564
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(11,032,000)	(121,446,000)	93,483,000
ลูกหนี้อื่น	41,157,000	(34,894,000)	(410,795,000)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	15,967,000	16,892,000	(4,294,000)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(7,120,757,000)	(1,234,980,000)	872,588,000
เงินมัดจำที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(536,478,000)	453,586,000	36,137,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(38,259,000)	(26,445,000)	566,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(32,190,000)	(24,849,000)	156,869,000
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า	622,411,000	(319,555,000)	516,153,000
เจ้าหนี้อื่น	91,960,000	(500,475,000)	464,861,000
ประมาณการหนี้สิน	(30,525,000)	66,855,000	(71,270,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	87,508,000	35,354,000	(20,014,000)
จ่ายค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	(19,645,000)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	30,848,000	(13,190,000)	9,027,000
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(1,916,000)	(12,942,000)	(9,223,000)
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดบัญชี	61,484,000	40,046,000	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(14,237,000)	77,839,000	68,164,000
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน	(2,893,936,000)	2,254,320,000	4,645,418,000
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(908,866,000)	(424,928,000)	(590,481,000)
รับคืนภาษีเงินได้	-	206,284,000	145,827,000
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,802,802,000)	2,035,676,000	4,200,764,000
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
รับดอกเบี้ย	179,864,000	68,220,000	157,145,000
สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	514,880,000	-	(27,000)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	4,000,000	-	1,348,000
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	-	(76,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม และบริษัทย่อย - สุทธิจากค่าใช้จ่าย	23,850,000	943,026,000	67,420,000
เงินสดรับจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	6,800,000
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(5,472,646,000)	(1,913,834,000)	(3,254,453,000)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยลดลง	-	31,600,000	-
เงินลงทุนอื่นเพิ่มขึ้น	(669,271,000)	(26,500,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	-	-	(1,307,644,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อการร่วมค้าสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	-	(424,071,000)	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	-	(1,644,517,000)	1,447,622,000

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบรวม		
	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
	2562	2563	2564
	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,406,000
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	280,141,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(22,600,000)	(97,715,000)
รับเงินปันผล	584,863,000	589,287,000	725,849,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,140,145,000)	(1,241,692,000)	(3,585,079,000)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิจากค่าใช้จ่าย	3,547,216,000	3,141,511,000	3,673,775,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(7,812,000)	(112,854,000)	(46,104,000)
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	2,431,000	1,394,000	9,054,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(36,745,000)	-	(33,486,000)
เงินสดรับจากขายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์หลักในการประกอบธุรกิจ	5,714,000	(234,035,000)	-
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(22,197,865,000)	(873,837,000)	(1,952,948,000)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,147,900,000)	(1,668,212,000)	(1,347,251,000)
เงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	4,697,770,000	(5,770,144,000)	(237,827,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,788,717,000	5,369,490,000	3,990,360,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(3,954,934,000)	(5,758,647,000)	(4,215,633,000)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนตัวเงินยืมระยะยาว	-	(243,606,000)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	(142,988,000)
เงินสดรับจากออกหุ้นทุน	3,259,160,000	3,206,220,000	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญบริษัทย่อย	75,000,000	-	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้	18,000,000,000	(6,820,000,000)	(8,300,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(1,600,000,000)	5,369,490,000	3,990,360,000
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,573,464,000)	(5,758,647,000)	(4,215,633,000)
เงินจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(18,734,064,000)	(243,606,000)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	23,544,349,000	(3,084,957,000)	(3,854,089,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(2,456,318,000)	(1,923,045,000)	(1,606,273,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	6,951,410,000	4,495,092,000	2,572,750,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นสุด	4,495,092,000	2,572,047,000	966,477,000
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	286,771,000	436,418,827	82,063,000
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้รับชำระ	-	-	43,094,000
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	66,292,763	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	228,202,000	-

หมายเหตุ:

- ตามที่ระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยได้เข้าซื้อกิจการ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมเนจเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ยูนิเวนเจอร์ ริก แมเนจเม้นท์ จำกัด) ซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกัน ดังนั้นงบการเงินรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 (ฉบับปรับปรุง) จึงได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยปรับงบการเงินย้อนหลังเสมือนบริษัทได้เข้าซื้อกิจการดังกล่าวมาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562

บริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย

อัตราส่วนทางการเงิน

(หน่วย : บาท)

	หน่วย	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ (ปรับปรุงใหม่) สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน	ตรวจสอบ สำหรับปีสิ้นสุด ณ 30 กันยายน
		2562	2563	2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
1 อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.71	2.29	1.62
2 อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.24	0.20	0.09
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการใช้สินทรัพย์ (Activity Ratios)				
3 อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ⁽¹⁾	เท่า	7.60	6.50	5.15
4 ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ⁽¹⁾	วัน	47.38	56.15	70.87
5 อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า	เท่า	4.66	4.13	2.96
6 ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	77.30	88.38	123.31
7 อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.25	0.22	0.17
อัตราส่วนที่แสดงถึงความเสี่ยงจากการกู้ยืม (Leverage Ratios)				
8 อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.31	1.90	1.70
9 อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.15	1.82	1.68
10 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย	เท่า	5.46	3.53	3.09
11 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.79	1.46	1.46
12 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.63	1.39	1.33
13 อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	เท่า	0.35	0.43	0.22
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratios)				
15 อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	ร้อยละ	34.92	31.64	30.38
16 อัตรากำไรขั้นต้นจำแนกตามส่วนงาน				
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย	ร้อยละ	32.52	30.11	24.83
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ⁽²⁾	ร้อยละ	48.81	49.72	36.65
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม	ร้อยละ	34.93	39.59	45.42
ธุรกิจโรงแรม	ร้อยละ	31.20	10.63	-55.25
17 อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.83	1.40	1.85
18 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรสำหรับปี)	ร้อยละ	16.15	13.86	10.81
19 อัตรากำไรสุทธิ (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	14.39	13.62	10.94
20 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์	ร้อยละ	3.55	3.01	1.71
21 อัตราผลตอบแทนสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	10.69	10.27	6.92
22 อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (กำไรส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่)	ร้อยละ	8.97	9.31	4.78
23 อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	51	50	50

หมายเหตุ

⁽¹⁾ เนื่องจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายได้เมื่อโอน ส่วนเงินดาวน์รับจะบันทึกเป็นหนี้สิน จึงไม่มีลูกหนี้การค้าจากธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้าและระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย จึงวัดเฉพาะธุรกิจจากการให้เช่า โดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าหารด้วยลูกหนี้การค้าเฉลี่ย

⁽²⁾ รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าและบริการส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

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

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทจาก บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในกรณีนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2562

ธุรกิจหลัก

ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร

ทุนเรือนหุ้น (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)

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

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

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

ติดต่อบริษัท

- ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์
โทรศัพท์ +66 (0) 2483 0442
- สำนักเลขานุการบริษัท
โทรศัพท์ +66 (0) 2483 0507
- ฝ่ายตรวจสอบภายใน
โทรศัพท์ +66 (0) 2483 0405

ข้อมูลทั่วไปของบุคคลอ้างอิง

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

ผู้สอบบัญชี

: คุณวิไล บุรณกิตติโสภณ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3920
บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 1 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : (+66) (0) 2677 2000
โทรสาร : (+66) (0) 2677 2222

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน

ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)
โทร: 02-626-7503, 7504, 7506, 7511, 7218, 02-638-8112
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
โทร: 02-296-4808, 02-296-2000 ต่อ 50544
(สำหรับหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2564 และ 2/2564)

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
โทร: 02-296-4808, 02-296-2000 ต่อ 50544

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีคดีที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนผู้ถือหุ้น และไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญซึ่งไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ รวมทั้งไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อย อันจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด

การกำกับดูแลกิจการ



นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการมีความมุ่งมั่นและตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้องค์กรมีการเติบโตอย่างยั่งยืน ภายใต้หลักธรรมาภิบาล ด้วยการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม สร้างความเชื่อมั่นและความสัมพันธ์ที่ดีต่อผู้รอบด้าน เสริมสร้างความเข้าใจของคณะกรรมการในบริบทธุรกิจ ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย โอกาส ความเสี่ยง ที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการ ตามหลักธรรมาภิบาลขององค์กรด้วยความโปร่งใส สุจริต และเป็นธรรม และสามารถตรวจสอบได้ ภายใต้ “นโยบายการกำกับดูแลกิจการ มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ” ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรและสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และบริษัทร่วม รับทราบ เข้าใจและสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทุกกลุ่มได้อย่างครบถ้วน

1. ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ

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

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ ครอบคลุมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ความเป็นอิสระของฝ่ายจัดการ การพัฒนากรรมการและการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม การดูแลผู้ถือหุ้น การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นโดยเท่าเทียมกัน การส่งเสริมการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น การป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและมาตรการดำเนินการกับผู้ที่เกี่ยวข้องที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย นโยบายและแนวปฏิบัติ

2. จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ ได้จัดทำจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจรวมไว้ใน นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ โดยกำหนดให้ผู้บริหารและพนักงานยึดถือปฏิบัติเป็นค่านิยมร่วมของบริษัทควบคู่ไปกับข้อบังคับและระเบียบของบริษัท สอดคล้องกับ วิสัยทัศน์ เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ และกลยุทธ์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อให้การบริหารและการปฏิบัติงานมีความโปร่งใส ชัดเจน เป็นธรรม และมีประสิทธิภาพ โดยมีกระบวนการสื่อสารจรรยาบรรณให้พนักงานทราบผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การเปิดเผยบนเว็บไซต์ และระบบอินทราเน็ตของบริษัท การประชุมพิเศษ พนักงานใหม่ การอบรมทบทวนประจำปี เป็นต้น

กรณีที่เกิดการประทุพผิตจรรยาบรรณ บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการ ขั้นตอน และวิธีการในการสอบสวนข้อเท็จจริง โดยระบุผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในกระบวนการที่เกี่ยวข้องอย่างชัดเจน โดยมีการกำหนดวิธีการแก้ไขร่วมกันกับกรรมการบริหารหรือผู้บริหารสูงสุด การพิจารณาบทลงโทษ การรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท รวมถึงสามารถให้ข้อเสนอแนะ ทั้งนี้ เพื่อกำหนดแนวทางป้องกันมิให้เกิดเหตุการณ์ประทุพผิตจรรยาบรรณซ้ำอีก อย่างไรก็ตาม คณะทำงานที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการทบทวน สอบทาน ระบบควบคุมภายในของบริษัท เพื่อตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน ของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง และติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุง แล้วรายงานต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องทราบตามลำดับ

3. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ จริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ได้จัดทำขึ้นและมีผลบังคับใช้ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 จากการพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2558 โดยได้มีการพิจารณาทบทวนเป็นประจำอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน ซึ่งในปีที่ผ่านมา เนื่องจากการปรับโครงสร้างภายในองค์กร การรวบรวมคณะกรรมการค่าตอบแทนและคณะกรรมการสรรหาเข้าด้วยกัน การเพิ่มเติมชื่อและบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการให้ครอบคลุมการพัฒนาอย่างยั่งยืน และการทบทวน CG Code จึงมีการพิจารณาอนุมัติให้ปรับปรุงแก้ไขนโยบายการกำกับดูแลกิจการ มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ ครั้งล่าสุดตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564-2565 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 รวมถึงมีการพิจารณาทบทวนให้ปรับปรุงแก้ไข และ/หรืออนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะอนุกรรมการ ดังปรากฏในเอกสารแนบ 5 พร้อมเปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกคน ตลอดจนผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย สามารถเข้าไปอ่านเพื่อศึกษาและดาวน์โหลดได้ที่ <https://www.frasersproperty.co.th/th/corporate-governance/corporate-governance>

คณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน กำหนดแผนและมาตรการติดตามเพื่อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณ การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงนโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน การทุจริตคอร์รัปชัน ทั้งการพิจารณาการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย และระบบการกำกับดูแลกิจการให้สอดคล้องกับโครงสร้างองค์กรที่มีการเปลี่ยนแปลงในปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาดำเนินการให้รองรับการประเมิน ASEAN CG Scorecard และโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้รับการประเมินผลด้านการกำกับดูแลกิจการในระดับ “ดีเลิศ” จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 มาปรับใช้

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนโดยการมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ปี 2560 (CG Code) มาปรับใช้ และเพื่อให้มีการพัฒนาการดำเนินการต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องตามบริบทที่เหมาะสมทางธุรกิจ ซึ่งในภาพรวมบริษัทฯ สามารถดำเนินการตาม CG Code ได้เป็นอย่างดี โดยมีการดำเนินการในปี 2564 ดังนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

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

การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

- **การกำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุม เพื่ออำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม ซึ่งรวมถึงนักลงทุนสถาบันเข้าร่วมประชุม**

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

1. ไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ วันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ และกำหนดเวลาประชุมในช่วงบ่าย เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนสามารถส่งใบลงทะเบียนหรือหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัทฯ เพื่อรับลงทะเบียนล่วงหน้า
2. กำหนดสถานที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งสามารถเดินทางได้สะดวกทุกราย โดยจัดประชุมในเขตกรุงเทพมหานครหรือท้องที่อันเป็นที่ตั้งของสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางไปร่วมประชุมได้ง่ายโดยจะมีการให้ข้อมูลวัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม
3. มีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามระเบียบไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีและวิสามัญผู้ถือหุ้น หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม

4. ไม่มีการจำกัดโอกาสของผู้ถือหุ้นในการศึกษาสารสนเทศของบริษัทฯ
5. หากมีความจำเป็นเร่งด่วนต้องเสนอวาระเป็นกรณีพิเศษ ซึ่งกระทบหรือเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น หรือเกี่ยวข้องกับเงื่อนไขหรือกฎเกณฑ์ กฎหมายที่ใช้บังคับที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นแล้ว บริษัทฯ จะเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลา 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ ได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นจำนวน 1 ครั้ง ได้แก่ การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 เวลา 13.30 น. ณ เลขที่ 944 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ซึ่งมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงได้พิจารณาถึงมาตรการเพื่อความปลอดภัยของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้องโดยให้ดำเนินการจัดประชุมผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับการรับรอง

- การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหาร

การประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีนี้ได้ดำเนินการประชุมตามพระราชบัญญัติมหาชน จำกัด พ.ศ. 2538 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้การประชุมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และสอดคล้องกับการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 มีการพิจารณาลงคะแนนเสียงเรียงลำดับตามวาระที่กำหนดไว้ ก่อนเริ่มการประชุมทุกครั้ง ประธานในที่ประชุมจะชี้แจงวิธีการลงคะแนน การนับคะแนน และการใช้บัตรลงคะแนนเสียง มีกรรมการเข้าร่วมประชุม 9 คน และมีผู้บริหารสูงสุดเข้าร่วมประชุม รวมถึงมีที่ปรึกษากฎหมาย และผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ เข้าร่วมประชุมด้วยตั้งแต่เริ่มการประชุม

- ก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

- บริษัทฯ ได้เปิดเผยมติคณะกรรมการบริษัทฯ เรื่องกำหนดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของบริษัทฯ พร้อมทั้งเผยแพร่หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นที่มีรายละเอียดครบถ้วนเปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ก่อนล่วงหน้า 30 วัน

- จัดส่งหนังสือเชิญประชุมซึ่งบรรจวาระที่สำคัญอย่างครบถ้วนตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และข้อบังคับของบริษัทฯ อาทิ รายละเอียดวาระการประชุมที่เพียงพอสำหรับการตัดสินใจ รวมทั้งนำเสนอความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละวาระอย่างชัดเจน รายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมารายงานประจำปี พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุม เอกสารที่ต้องใช้ในการมอบฉันทะ และระเบียบวิธีแก้ไขข้อขัดแย้งให้แก่ผู้ถือหุ้นได้พิจารณาล่วงหน้าก่อนการประชุม 14 วัน และประกาศโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมลงหนังสือพิมพ์รายวัน 3 วันติดต่อกันและไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อบอกกล่าวผู้ถือหุ้นล่วงหน้าในเวลาที่เหมาะสม

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

เตรียมตัวศึกษาข้อมูลในการพิจารณาเกี่ยวกับวาระการประชุมก่อนมาเข้าร่วมประชุม หนังสือเชิญประชุมได้จัดส่งให้กับผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งมาประชุมแทน หรือเลือกให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุมแทนได้ โดยบริษัทฯ จะเสนอรายชื่อกรรมการอิสระพร้อมประวัติโดยสังเขปในหนังสือเชิญประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณา โดยได้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทุกรายที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- นำเสนอคำตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี และนำเสนอนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นทราบ

- เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2549 บริษัทฯ ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยในการเสนอระเบียบวาระการประชุมและเสนอชื่อบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการในเบื้องต้นเป็นการล่วงหน้าผ่านทางเว็บไซต์บริษัทฯ www.fraserproperty.co.th

- ผู้ถือหุ้นสามารถเข้าดูข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับระเบียบวาระการประชุมได้ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เป็นการล่วงหน้าก่อนได้รับเอกสารการประชุม และในวันประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทฯ เปิดให้ผู้ถือหุ้นลงทะเบียนก่อนการประชุมอย่างน้อยสองชั่วโมงเสมอ

- ไม่เพิ่มวาระการประชุมหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลสำคัญโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า

- เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สื่อหรือสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ รวมทั้งเว็บไซต์ของบริษัทฯ

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

- วันประชุมผู้ถือหุ้น

- ผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมได้ล่วงหน้าก่อนเวลาประชุมสองชั่วโมง และต่อเนื่องจนกว่าการประชุมจะแล้วเสร็จโดยได้นำระบบคอมพิวเตอร์และบาร์โค้ดมาใช้ในการจัดประชุม การลงทะเบียนและตรวจนับคะแนน ซึ่งช่วยให้การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็ว และเชื่อถือได้

- กำหนดให้มีการตรวจสอบเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงสิทธิในการเข้าร่วมประชุม จัดเตรียมอาหารแถมปีในกรณีผู้ถือหุ้นมีการมอบฉันทะโดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย ซึ่งในปี 2564 นี้ เพื่อสุขอนามัยที่ดีและป้องกันการติดโรคระบาดโควิด-19 จึงให้มีการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์โดยผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนล่วงหน้าก่อนวันและเวลาประชุม อย่างเหมาะสมและเพียงพอเพื่อรับสิทธิในการเข้าร่วมประชุม

- ประธานที่ประชุมดำเนินการประชุมตามลำดับ เริ่มจากการแนะนำคณะกรรมการ คณะผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทำหน้าที่เป็นคนกลางและสลับขีปนาวุธให้ที่ประชุมรับทราบ และบริษัทฯ จะชี้แจงวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนให้ผู้ถือหุ้นในที่ประชุมรับทราบ โดยจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและดำเนินการประชุมอย่างเหมาะสมและโปร่งใส

- จัดให้มีการลงมติโดยแยกการนับคะแนนตามแต่ละวาระ รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการเลือกตั้งกรรมการ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้แสดงความคิดเห็นและซักถามอย่างทั่วถึงในระหว่างการประชุมก่อนการลงคะแนนและสรุปมติที่ประชุมของแต่ละวาระ

- ให้สิทธิผู้ถือหุ้นที่ร่วมประชุมผู้ถือหุ้นภายหลังเริ่มการประชุมแล้วมีสิทธิออกเสียงหรือลงคะแนนตามจำนวนหุ้นที่ตนถืออยู่ในระเบียบวาระที่อยู่ระหว่างการพิจารณาและยังไม่ได้ลงมติ ทั้งนี้ บริษัทมีหุ้นประเภทเดียวคือหุ้นสามัญ โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิเท่ากับหนึ่งเสียง

- หลังวันประชุมผู้ถือหุ้น

- แจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันประชุม หรือภายในวันทำการถัดไป และผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ โดยได้รับผลของการลงคะแนนเสียง (เห็นด้วย / ไม่เห็นด้วย /งดออกเสียง) ในแต่ละวาระ

- จัดส่งรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นที่จัดทำเป็นภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งฉบับที่กรายชื่อพร้อมตำแหน่งของกรรมการที่เข้าร่วมประชุมและกรรมการที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สิทธิขึ้นตอนและวิธีการลงคะแนน วิธีการแสดงผลคะแนน ผลของการลงคะแนนเสียง (เห็นด้วย / ไม่เห็นด้วย / งดออกเสียง) ในวาระที่ขอรับรอง / อนุมัติจากผู้ถือหุ้น รวมทั้งข้อซักถามของผู้ถือหุ้นในแต่ละวาระให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วัน นับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมทั้งเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้ผู้ถือหุ้น สามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้สะดวกและรวดเร็ว

- ผู้ถือหุ้นสามารถรับชมวิดีโอที่บันทึกภาพในวันประชุมผ่านเว็บไซต์ของบริษัทฯ

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

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญและดูแลให้มีการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน เป็นธรรมและยั่งยืน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นรายย่อย นักลงทุนสถาบัน หรือผู้ถือหุ้นต่างชาติ โดยได้ดำเนินการต่าง ๆ ดังนี้

การเสนอวาระการประชุมและข้อมูลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมผู้ถือหุ้นได้ล่วงหน้าก่อนการประชุม โดยประกาศแจ้งให้ทราบโดยทั่วกันผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าก่อนการประชุม พร้อมทั้งประกาศหลักเกณฑ์และระบุนขั้นตอนของการพิจารณาอย่างชัดเจนไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

- เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับเลือกเป็นกรรมการ ซึ่งผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของบริษัทฯ และต้องให้ความยินยอมในการเสนอชื่อด้วย โดยประกาศแจ้งการรับเสนอชื่อ รวมถึงหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล่วงหน้าก่อนการประชุม และเผยแพร่ข้อมูลดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ การคัดเลือกกรรมการในที่ประชุมบริษัทฯ จัดให้มีการลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

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

สิทธิในการออกเสียง การมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทน และการลงคะแนน

- ให้สิทธิออกเสียงแก่ผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ถืออย่างเท่าเทียมกัน โดยหนึ่งหุ้นมีสิทธิออกเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง

- ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับระเบียบวาระที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุมเสมอ และมีนโยบายที่จะไม่เพิ่มระเบียบวาระในที่ประชุมโดยไม่ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสศึกษาข้อมูลประกอบระเบียบวาระก่อนตัดสินใจ

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

- ส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นใช้บัตรลงคะแนนเสียงสำหรับทุกระเบียบวาระ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนได้ตามที่เห็นสมควร ซึ่งจะมีการเก็บบัตรลงคะแนนดังกล่าวในห้องประชุม เพื่อนำผลคะแนนมารวมคำนวณกับคะแนนเสียงที่ได้ลงไว้ล่วงหน้าในหนังสือมอบฉันทะ ก่อนที่จะประกาศแจ้งมติของคะแนนเสียงในห้องประชุมในที่สุด

การบันทึกรายงานการประชุม

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

นโยบายความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับความขัดแย้งในผลประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้อง ทั้งในระดับองค์กรธุรกิจและในระดับบุคลากรของบริษัทฯ อย่างรอบคอบ เป็นธรรม และโปร่งใส รวมทั้งกำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติที่ดีเกี่ยวกับรายการผลประโยชน์ที่ขัดแย้งและการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องดังกล่าวอย่างครบถ้วน ในกรณีที่มิวาระที่กรรมการบริษัท รวมทั้งผู้บริหารคนหนึ่งคนใดมีส่วนได้เสียในวาระกรรมการบริษัท / ผู้บริหารดังกล่าว จะไม่เข้าร่วมประชุมหรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ

1. พนักงานต้องหลีกเลี่ยงการขัดแย้งระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในการติดต่อกับคู่ค้าและบุคคลอื่นใด

2. การที่พนักงานไปเป็นกรรมการ หรือที่ปรึกษาในบริษัท องค์กร หรือสมาคมทางธุรกิจอื่นจะต้องไม่ขัดต่อประโยชน์และการปฏิบัติหน้าที่โดยตรง

3. ไม่เข้าเป็นหุ้นส่วนหรือผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจตัดสินใจ หรือผู้บริหารในกิจการที่เป็นการแข่งขันหรือมีลักษณะเดียวกันกับบริษัทฯ แต่ในกรณีที่ไมอาจหลีกเลี่ยงได้ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบโดยทันที

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

5. ในกรณีที่พนักงานหรือบุคคลในครอบครัวเข้าไปมีส่วนร่วมหรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใด ๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัทฯ จะต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

6. พนักงานจะต้องไม่กู้ยืมเงินจากคู่ค้าที่บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยยกเว้นสถาบันการเงิน เนื่องจากอาจมีอิทธิพลต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะตัวแทนบริษัทฯ

7. หลีกเลี่ยงการเข้าไปเกี่ยวข้องกับกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ หรือก่อภาระผูกพันทางการเงินในรูปแบบใด ๆ กับผู้เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัทฯ หรือพนักงานของบริษัทฯ เอง

8. ห้ามพนักงานจ่ายเงินหรือทรัพย์สินของบริษัทฯ แก่ผู้ใด โดยไม่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจ

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

นโยบายป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน

1. บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการกำกับและดูแลการใช้อิทธิพลภายในให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยยึดมั่นในหลักจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และเพื่อให้มั่นใจว่านักลงทุนในหลักทรัพย์บริษัทฯ ได้รับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ ที่ว่าด้วยเรื่องการใช้อิทธิพลภายในของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ถูกต้อง ทันที เท่าเทียม และเพียงพอ รวมถึงเพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติในการเปิดเผยและรักษาข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์และแนวทางการพิจารณาการกระทำในลักษณะที่ได้เป็นการเอาเปรียบบุคคลอื่น บริษัทฯ จึงได้กำหนดระเบียบการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องไม่ใช้อิทธิพลภายในของ บริษัทฯ ที่มีสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ที่ยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชนหรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ อันนำมาซึ่งผลประโยชน์ของตนเองและผู้อื่น

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

3. กรรมการและผู้บริหาร มีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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

5. กรรมการและผู้บริหารมีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา รับทราบ และเข้าใจนโยบายการระงับการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ

3. บทบาทของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ลูกหนี้ คู่แข่ง องค์กรกำกับดูแล และหน่วยงานภาครัฐ ไปจนถึงชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ซึ่งแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงตระหนักถึงบทบาทความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยบริษัทฯ ยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจ และดำเนินธุรกิจโดยถูกต้องตามกฎหมาย และข้อกำหนดของทางการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ให้ความช่วยเหลือ ส่งเสริมหรือสนับสนุนกิจกรรมหรือธุรกรรมใด ๆ ที่มีขัดด้วยกฎหมาย เช่น การละเมิดสิทธิมนุษยชน การละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือเกี่ยวข้องกับลิขสิทธิ์ของผู้อื่น และบริษัทฯ จะไม่เรียกร้อง ขอบหรือรับเงิน ของขวัญหรือของรางวัลหรือสิ่งตอบแทนอื่นใดจากบุคคลอื่น เว้นแต่เป็นการรับอันเนื่องจากการให้ตามประเพณีนิยม โดยบริษัทฯ ต่อด้านการทุจริตและไม่จ่ายสินบนเพื่อประโยชน์ทางธุรกิจ รวมทั้งจะให้ความร่วมมือและสนับสนุนมาตรการของรัฐและภาคเอกชนในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และคุ้มค่า โดยกำหนดให้พนักงานต้องเอาใจใส่และปฏิบัติงานด้วยจิตสำนึกถึงความปลอดภัยและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ มีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม

เพื่อการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่ละฝ่ายอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม บริษัทฯ ได้มีการพิจารณากระบวนการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกลุ่มต่าง ๆ ภายใต้นโยบายต่อไปนี้

นโยบายและการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่ละกลุ่ม

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ย่อมเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายฝ่าย โดยแต่ละฝ่ายย่อมมีความต้องการและมีผลประโยชน์ที่แตกต่างกัน บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่ละกลุ่มอย่างพอเพียง

• ผู้ถือหุ้น นักลงทุน

บริษัทฯ มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส และเป็นธรรม คำนึงถึงหลักจรรยาบรรณทางธุรกิจ และสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่มอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นนักลงทุนรายย่อยหรือนักลงทุนสถาบัน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้ถือหุ้น และเสริมสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว จึงจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา ผ่านช่องทางต่าง ๆ

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีซึ่งสามารถดูรายละเอียดได้จาก ข้อ 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน และ 4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส นอกจากนี้ ยังมีกิจกรรม เช่น การเชิญธนาคารผู้ให้สินเชื่อมาฟังการแถลงผลประกอบการของบริษัทฯ เข้าร่วมแพลตฟอร์มของ

ตลาดหลักทรัพย์ เพื่อสื่อสารผลประกอบการกับนักลงทุนรายย่อยทั่วไป เชิญนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ นักลงทุนหุ้นกู้ นักลงทุนสถาบัน มาฟังแถลงผลประกอบการของบริษัท จัดประชุมกับนักลงทุนต่างชาติในระดับภูมิภาค เพื่อนำเสนอกลุ่มเฟรเซอร์สในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ข้ามชาติ

• พนักงาน

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา หรือความเชื่อ พนักงานถือเป็นทรัพยากรอันมีค่าสูงสุดและเป็นปัจจัยสำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่ความสำเร็จที่ดี โดยมีการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม เป็นธรรม และเคารพสิทธิมนุษยชนตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน สวัสดิการที่จำเป็นและประโยชน์อื่น ๆ การแต่งตั้ง โยกย้าย ความก้าวหน้า การพัฒนาศักยภาพ ทักษะการทำงานและด้านอื่น ๆ

- นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับค่าตอบแทนสวัสดิการแก่พนักงาน

เพื่อเป็นการรักษาบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และมีศักยภาพในองค์กร รวมถึงการสร้างขวัญกำลังใจในการทำงาน ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์จึงกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทน และสวัสดิการในอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามแนวทางของตลาด บริษัทฯ มีความรับผิดชอบในการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ พร้อมจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกในการทำงานอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันการสูญเสียชีวิตจากอุบัติเหตุ ป้องกันการบาดเจ็บ และการเจ็บป่วยอันเนื่องมาจากการทำงาน รวมทั้งกำหนดนโยบายดูแลเรื่องค่าตอบแทนซึ่งสอดคล้องกับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยจะพิจารณาจากความสามารถในการทำกำไรในแต่ละปี และการวัดผลการปฏิบัติงานตาม Balanced Scorecard รวมทั้งสวัสดิการของพนักงาน อาทิ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เพื่อเป็นการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว ซึ่งขึ้นอยู่กับความสมัครใจและอายุงานของพนักงาน ครอบคลุมเงินสะสมของพนักงานและอัตราเงินสมทบของบริษัทฯ ค่ารักษาพยาบาล ค่าทันตกรรม หลักประกันสุขภาพ หลักประกันชีวิตของพนักงานและเงินช่วยเหลือรวมทั้งของเยี่ยมในโอกาสต่าง ๆ นอกจากนี้ ยังได้จัดให้มีกิจกรรมสันทนาการเพื่อความสามัคคีและเป็นรางวัลสำหรับพนักงานอีกด้วย

- นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการพัฒนาความรู้ศักยภาพของพนักงาน

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และเสริมประสบการณ์พนักงาน โดยส่งเสริมให้พนักงานได้รับการอบรมพัฒนาทั้งภายในและภายนอกบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานได้รับการพัฒนา ความเชี่ยวชาญและความสามารถในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และทันต่อการเปลี่ยนแปลงนวัตกรรมต่าง ๆ ของธุรกิจ ข้อกำหนดและกฎระเบียบของหน่วยงานต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตาม และเพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานทุกคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งจรรยาบรรณทางธุรกิจ และสามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง บริษัทฯ ได้ดำเนินการเผยแพร่ข้อมูลทาง Intranet และการประชุมพิเศษพนักงานใหม่ เพื่อให้พนักงานทราบหลักเกณฑ์และยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

สำหรับการดำเนินการในปี 2564 สามารถดูรายละเอียดได้ที่หัวข้อ การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม เรื่อง การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

• ลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อกลูกค้า ให้บริการที่มีคุณภาพและมาตรฐาน ยึดมั่นในการรักษาและปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้กับลูกค้าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญในการรับข้อร้องเรียนจากลูกค้า และดำเนินการอย่างถึงที่สุด เพื่อให้ข้อร้องเรียนได้รับการตอบสนองอย่างรวดเร็ว เป็นที่พอใจของลูกค้า รวมทั้งผ่อนปรน และร่วมช่วยเหลือลูกค้ายามที่เกิดความเดือดร้อน ภายใต้อหุการดำเนินงานดังนี้:

1) ส่งมอบผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพตรงตามมาตรฐาน ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรมและมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่องและจริงจัง รวมทั้งเปิดเผยข่าวสารข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการอย่างครบถ้วน ถูกต้องและไม่บิดเบือนข้อเท็จจริง

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

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

4) รักษาข้อมูลและความลับของลูกค้า โดยไม่นำข้อมูลไปใช้ในทางที่มิชอบ เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามบทบังคับของกฎหมาย

สำหรับการดำเนินการในปี 2564 สามารถดูรายละเอียดได้ที่หัวข้อ การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม เรื่อง การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อกลูกค้า

• คู่ค้าและ/หรือเจ้าหนี้/ลูกหนี้

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเสมอภาคและเป็นธรรม ตั้งอยู่บนพื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย การปฏิบัติตามพันธสัญญาอย่างเคร่งครัด จึงมีนโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้าตามหลักธรรมาภิบาล (CG) ในการดำเนินการสรรหา การจัดซื้อจัดจ้างที่เปิดโอกาสให้คู่ค้า (ผู้ขาย / ผู้รับจ้าง / ผู้ให้เช่า) ทุกรายเข้ามาประมูลงาน เสนอราคาตามกับบริษัทฯ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เปิดเผย และเป็นธรรมกับคู่ค้าทุกราย และหลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ดังนั้น ในกรณีที่คู่ค้าได้รับการติดต่อจากผู้บริหาร พนักงาน หรือบุคคลใดๆ ในลักษณะที่เป็นการเรียกร้องค่าตอบแทนหรือผลตอบแทน หรือประโยชน์อื่นใด หรือในกรณีที่คู่ค้าเห็นว่า กระบวนการสรรหาและคัดเลือกคู่ค้าของบริษัทฯ ไม่เป็นไปโดยโปร่งใสหรือไม่เป็นธรรมกับคู่ค้า หรือเป็นการขจัดคู่แข่งทางการค้า บริษัทฯ สนับสนุนให้คู่ค้าแจ้งให้บริษัทฯ ทราบทันที เพื่อให้เกิดความโปร่งใสเป็นธรรมในการจัดซื้อจัดจ้างแก่คู่ค้าทุกรายอย่างเสมอภาคและเท่าเทียม

- การสรรหา จัดซื้อจัดจ้าง และการปฏิบัติต่อคู่ค้า

1. บริษัทฯ ประสงค์ที่จะให้การจัดหาสินค้าและบริการเป็นไปอย่างมีมาตรฐานภายใต้การแข่งขันบนข้อมูลที่เท่าเทียมกัน มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา จัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสม จัดให้มีระบบการจัดการและติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน และป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา และจ่ายเงินให้คู่ค้าและคู่สัญญาตรงเวลาตามเงื่อนไขการชำระเงินที่ตกลงกัน
2. บริษัทฯ มุ่งที่จะพัฒนาและรักษาสัมพันธภาพที่ยั่งยืนกับคู่ค้าและคู่สัญญาที่มีวัตถุประสงค์ชัดเจนในเรื่องคุณภาพของสินค้าและบริการที่คุ้มค่ากับมูลค่าเงิน คุณภาพทางด้านเทคนิค และมีความเชื่อถือซึ่งกันและกัน
3. ห้ามผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับผลประโยชน์ใด ๆ เป็นส่วนตัวจากคู่ค้าและคู่สัญญาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
4. ไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในการจัดซื้อจัดจ้างกับคู่ค้า หรือคู่สัญญาที่มีความเกี่ยวข้องกับตนเอง
5. ไม่ใช้ข้อมูลที่ได้ทราบอันเนื่องมาจากการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น

- วิธีการคัดเลือก/เกณฑ์ การประเมินคู่ค้า

1. มีประวัติทางการเงินที่เชื่อถือได้ และมีศักยภาพที่จะเติบโตไปพร้อมกับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว
2. ผลิตรหรือจำหน่ายสินค้าที่มีคุณภาพตรงกับความต้องการและสามารถตรวจสอบคุณภาพได้
3. ประเมินความตรงต่อเวลาในการส่งมอบงานสินค้าและบริการ
4. ประเมินความสามารถในการประสานงาน การแก้ไขปัญหาและความพร้อมของทีมงาน โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญา โดยจะไม่จำหน่ายสินค้าที่ละเมิดลิขสิทธิ์และเครื่องหมายทางการค้า

• เจ้าหน้าที่

บริษัทฯ ได้ยึดมั่นในการปฏิบัติต่อคู่ค้าและ/หรือเจ้าหน้าที่อย่างเป็นธรรม ซื่อสัตย์ และไม่เอาเปรียบ เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์สูงสุดร่วมกัน และบริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่โดยเฉพาะเรื่องเงื่อนไขค่าประกัน การบริหารเงินทุน และกรณีที่เกิดการผิดชำระหนี้ไว้อย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าหน้าที่ทางการค้าหรือเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน โดยไม่ให้มีการผิดนัดชำระหนี้ รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและข้อตกลงต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด

• คู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ ปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้าตามหลักสากล ไม่ละเมิดหรือล่วงรู้ความลับทางการค้าของคู่แข่งด้วยวิธีการไม่สุจริต ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี รักษาบรรทัดฐานของข้อพึงปฏิบัติในการแข่งขัน ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย และปราศจากซึ่งข้อมูลความจริง มีหลักการดำเนินงานดังนี้

1. ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี
2. ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริตหรือไม่เหมาะสม

3. ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางร้าย

4. สนับสนุนและส่งเสริมการค้าเสรี เป็นธรรม ไม่ผูกขาดหรือกำหนดให้ลูกค้าของบริษัทฯ ต้องทำการค้ากับบริษัทฯ เท่านั้น

5. มีนโยบายด้านการไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ และส่งเสริมให้บุคลากรปฏิบัติหน้าที่ภายใต้กฎหมายหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดให้มีการตรวจสอบให้ถ้วนถี่เมื่อมีการนำข้อมูล ผลงานของบุคคลภายนอก และโปรแกรมต่าง ๆ มาใช้ เพื่อจะได้ไม่เป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น

• องค์การภาครัฐ

บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญในการได้มาซึ่งสัญญาหรือข้อตกลงใด ๆ จากหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย รวมทั้งเป็นไปตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

• ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน อีกทั้งยังสนับสนุนการจัดกิจกรรมสร้างสรรค์สังคมอย่างสม่ำเสมอ ให้ความช่วยเหลือบริจาคทรัพย์สินแก่มูลนิธิและองค์กรต่าง ๆ ที่มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคมตามโอกาส นอกจากนี้ยังส่งเสริมให้บุคลากรใส่ใจดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อในหมู่พนักงานทุกระดับ ผ่านการจัดฝึกอบรมในเรื่องสิ่งแวดล้อมและให้ความรู้ในการใช้พลังงานอย่างประหยัด อาทิ การรณรงค์ปิดไฟระหว่างเวลาพักกลางวัน ถอดปลั๊กเครื่องใช้ไฟฟ้า เช่น คอมพิวเตอร์ เครื่องถ่ายเอกสาร ระหว่างวันหยุดสุดสัปดาห์ และรณรงค์ให้พนักงานใช้กระดาษรีไซเคิลในการพิมพ์เอกสารภายใน บริษัทฯ คำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกโดยรอบ มุ่งสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ ควบคู่กับการพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

สำหรับการดำเนินการในปี 2564 สามารถดูรายละเอียดได้ที่หัวข้อ การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม เรื่อง การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ เคารพและปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญา และมีนโยบายห้ามการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญาทุกประเภท โดยได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ ดังนี้

1. พนักงานทุกคน มีหน้าที่ปกป้องและรักษาความลับอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ เพื่อมิให้ข้อมูลเหล่านั้นรั่วไหล และต้องไม่นำทรัพย์สินทางปัญญาประเภทต่าง ๆ ของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อบุคคลอื่นโดยมิได้รับอนุญาต

2. พนักงานทุกคนต้องเคารพและให้เกียรติต่อทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นและไม่นำผลงานอันเป็นทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของผลงานไปใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของผลงาน

การเคารพกฎหมายและหลักสิทธิมนุษยชนสากล

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

เพื่อให้บุคลากรในองค์กรมีแนวทางที่ดีในการยึดถือปฏิบัติ บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนขึ้นในปี 2563 โดยสามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ทั้งนี้ มีสาระสำคัญเบื้องต้น ดังนี้

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ทุกระดับ ต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพต่อสิทธิมนุษยชนในทุกด้านของบุคคลทุกคน ตลอดจนสังคมและชุมชน ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ และตามสนธิสัญญาที่แต่ละประเทศมีพันธกรณีที่ต้องปฏิบัติ โดยรวมถึง

1. การปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียม ปราศจากการเลือกปฏิบัติ
2. การหลีกเลี่ยงการกระทำที่เป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชน
3. การสนับสนุนส่งเสริมสิทธิมนุษยชน
4. การสื่อสาร เผยแพร่ ให้ความรู้ ความเข้าใจ กำหนดแนวทาง สอดส่องดูแล และให้การสนับสนุนอื่นใด แก่ผู้เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (Business Value Chain) ผู้ส่งมอบสินค้าและบริการ (Supplier) ผู้รับเหมา (Contractor) ตลอดจนผู้ร่วมธุรกิจ (Joint Venture) เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมเคารพต่อสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อทุกคนตามหลักสิทธิมนุษยชนภายใต้แนวทางนโยบายนี้

สำหรับการดำเนินการในปี 2564 สามารถดูรายละเอียดได้ที่หัวข้อการจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม เรื่อง การเคารพสิทธิมนุษยชน

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

• การเปิดเผยสารสนเทศทางการเงินและอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ

เป็นหนึ่งในหลักการที่มีความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับข้อมูลข่าวสารที่ต้องแจ้งแก่ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น ทั้งในด้านของความถูกต้อง ความเพียงพอ ความรวดเร็ว และความเท่าเทียมกันของการให้ข้อมูลแก่ทุกกลุ่ม ดังนี้

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

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

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

4. เปิดเผยรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินแสดงความคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในรายงานประจำปี (แบบ 56 - 1 One Report)

5. กำหนดให้กรรมการของบริษัทฯ ต้องรายงานการซื้อขาย/ถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบเป็นประจำทุกไตรมาส

6. กำหนดให้มีการรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการและผู้บริหาร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 2/2552 เรื่องการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ ผู้บริหาร และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ลงวันที่ 26 มกราคม 2552 โดยกำหนดให้มีการรายงานทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงภายใน 3 วันทำการ โดยจัดส่งรายงานไปยังเลขาธิการบริษัท

7. เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

• การเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงกันและระหว่างกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการเกี่ยวโยงกันและรายการระหว่างกันต่างๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ บริษัทฯ จึงป้องกันรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ต้องได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการ พร้อมทั้งเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวเพื่อให้ผู้ลงทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ

• การเปิดเผยข้อมูลและความสัมพันธ์กับผู้ลงทุน

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

คณะผู้บริหารได้มีการสื่อสารโดยตรงกับผู้ถือหุ้น นักลงทุนสถาบัน และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ทั้งในและต่างประเทศ โดยจัดให้มีการนำเสนอข้อมูลความคืบหน้าการดำเนินงาน และตอบข้อซักถามต่าง ๆ เกี่ยวกับ

บริษัทฯ ให้นักลงทุนในแต่ละไตรมาส และเผยแพร่ข่าวประชาสัมพันธ์ (Press Release) นอกเหนือจากการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสารสนเทศต่าง ๆ แฉงต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ www.fraserproperty.co.th ที่ปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับกิจกรรมของกลุ่มบริษัท ได้รับรู้ข้อมูลของบริษัทที่เป็นปัจจุบันอย่างเท่าเทียมกัน

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

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการนำเสนอข้อมูลแก่นักลงทุนต่างประเทศ นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนรายย่อย และนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ ดังนี้

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

อนึ่ง คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และข้อมูลทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้น ตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยบริษัทฯ ได้เลือกใช้นโยบายทางบัญชีที่เหมาะสมและใช้นโยบายทางบัญชีเดียวกันในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังได้จัดทำรายงานคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอในรายงานประจำปีต่อผู้ถือหุ้นเพื่อให้ทราบถึงผลการดำเนินงานและประเด็นสำคัญต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในรอบปีด้วย ทั้งนี้ ในปี 2564 ไม่มีเหตุการณ์ที่บริษัทฯ ถูกดำเนินการโดยหน่วยงานกำกับดูแลเนื่องจากการไม่ประกาศหรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญภายในระยะเวลาที่กำหนด

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

คณะกรรมการตระหนักถึงความรับผิดชอบและบทบาทในการกำหนดทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ บริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการกำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และแผนกลยุทธ์ในระยะ 5 ปี โดยมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสมหากสภาพแวดล้อมในการดำเนินธุรกิจเปลี่ยนแปลงไป นอกจากนี้คณะกรรมการได้กำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลบนพื้นฐานของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในด้านต่าง ๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เพิ่มมูลค่าทางเศรษฐกิจ และความมั่งคั่งสูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น

ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับองค์ประกอบ โครงสร้าง คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง การแต่งตั้ง และการพ้นจากตำแหน่งกรรมการ บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ การประชุม องค์ประชุม และการออกเสียงลงคะแนนรวมถึงเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และเว็บไซต์ของบริษัทฯ ๙ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

• การดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายว่าด้วยการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการบริษัทไว้ ดังนี้

- 1) กรรมการ สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตน หรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- 2) การไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และการดำเนินธุรกิจของบริษัทดังกล่าวต้องไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับธุรกิจของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ กำหนดให้ “บริษัทย่อย และบริษัทร่วมดำเนินตามนโยบายการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการในบริษัทอื่นอย่างเคร่งครัดเหมาะสม และมีได้ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพในการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการบริษัทฯ แต่อย่างใด

การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

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

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ของบริษัท มีได้เป็นบุคคลเดียวกัน เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการให้ชัดเจน เนื่องจากประธานกรรมการทำหน้าที่บริหารคณะกรรมการ ซึ่งมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการของฝ่ายจัดการ ส่วนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นหัวหน้าฝ่ายจัดการ ซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ นอกจากนี้ การที่ประธานกรรมการมิได้เป็นบุคคลเดียวกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ทำให้เกิดการคานอำนาจ และประธานกรรมการสามารถทำหน้าที่ได้โดยอิสระ

นอกจากนี้ องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท ยังประกอบด้วยกรรมการที่เป็นผู้บริหารเพียง 1 ท่านเท่านั้น จากจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 11 ราย ซึ่งการมีกรรมการที่เป็นผู้บริหารในคณะกรรมการบริษัทจำนวนน้อยที่สุดเช่นนี้ สร้างความเชื่อมั่นว่าคณะกรรมการจะไม่ถูกครอบงำโดยฝ่ายจัดการ

ประธานกรรมการบริษัททำหน้าที่เป็นประธานที่ประชุมมีหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาแต่ละวาระให้เพียงพอ สำหรับกรรมการที่จะอภิปรายแสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระในประเด็นที่สำคัญ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรม ในการประชุมประธานกรรมการเป็นผู้กล่าวสรุปประเด็นสำคัญของวาระการประชุมเพื่อการพิจารณาของกรรมการ พร้อมทั้งสนับสนุนและเปิดโอกาสให้กรรมการแต่ละท่านแสดงความคิดเห็น เพื่อประมวลความคิดเห็นและสรุปเป็นมติที่ประชุม

ทั้งนี้ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการและฝ่ายจัดการได้แสดงรายละเอียดในหัวข้อ “โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ”

ข้อที่ไม่ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

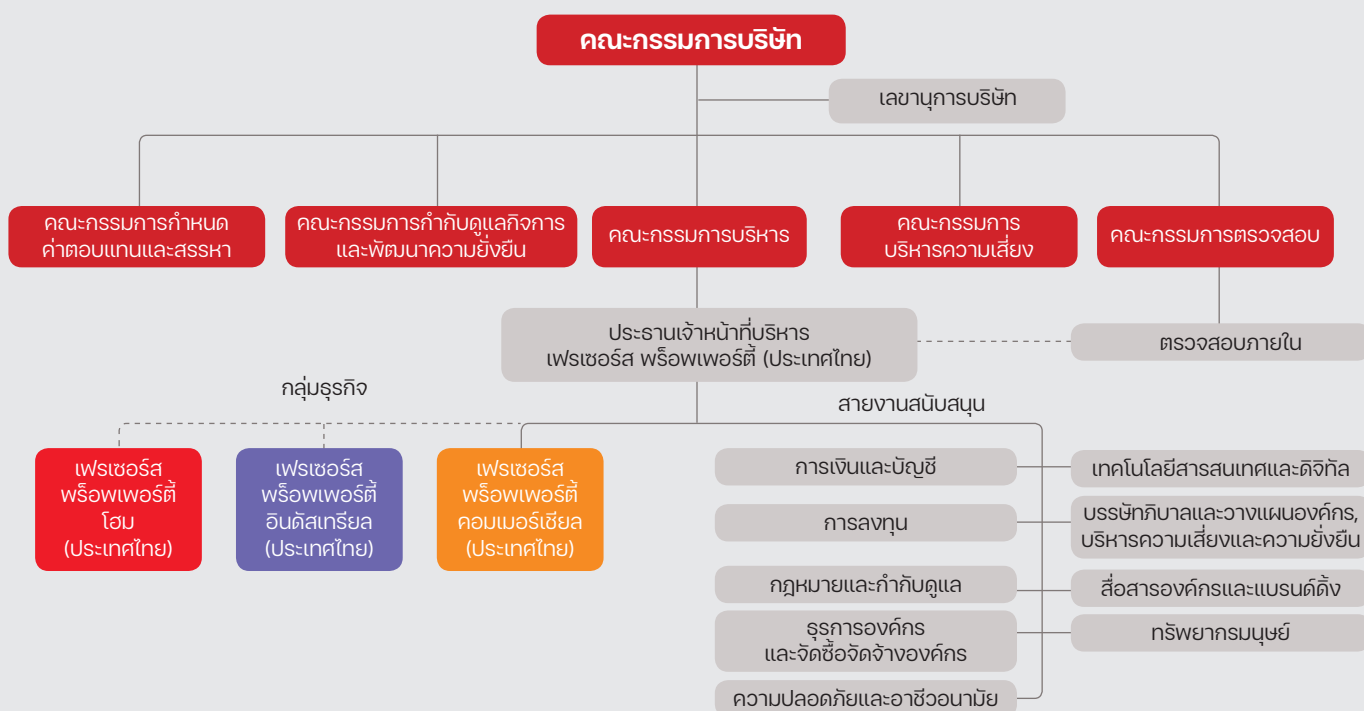
บริษัทฯ คำนึงถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการให้ทัดเทียมกับระดับสากล โดยการปรับใช้ให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ของแต่ละบริษัท และชี้แจงข้อขัดข้องที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการดังกล่าวได้ ซึ่งในปีที่ผ่านมาคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้ติดตามผลการดำเนินงานเพื่อทบทวนและเสนอแนะแนวทางการดำเนินการปรับปรุงต่อบริษัทอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีปี 2560 แล้ว หากแต่มีบางเรื่องบริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามได้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หัวข้อ	เหตุผล / ความจำเป็น
1. บริษัทฯ ไม่ได้เปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของ CEO	บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยรายละเอียดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ ผู้อำนวยการใหญ่รวมอยู่ในคำตอบแทนของคณะผู้บริหารแล้ว จึงมิได้แยกมาเปิดเผยต่างหาก
2. คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระไว้ให้ไม่เกิน 9 ปี โดยไม่มีข้อยกเว้น	ตามข้อบังคับของบริษัทได้กำหนดให้มีกรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามในทุก ๆ ปี โดยกรรมการที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่งกรรมการ โดยคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทนและสรรหาจะเป็นผู้พิจารณาเลือกตั้งกรรมการที่เหมาะสม เพื่อเสนอคณะกรรมการอนุมัติ บริษัท ฯ จึงพิจารณากำหนดนโยบายจำกัดจำนวนปีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อรักษาความต่อเนื่องในการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระที่มีประสบการณ์ที่จำเป็นต่อการสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการให้บรรลุเป้าหมาย จึงยังมีข้อยกเว้นสำหรับกรรมการบางท่านซึ่งมีคุณสมบัติสำคัญและจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ให้ได้รับการแต่งตั้งกลับเข้าดำรงตำแหน่งต่อเนื่องเกินระยะเวลา 9 ปี
3. คณะกรรมการยังไม่มีกำหนดนโยบายจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะดำรงตำแหน่งกรรมการได้ไม่เกิน 5 แห่ง	กรรมการของบริษัทบางคนเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและประสบการณ์ในสาขาวิชาชีพที่ค่อนข้างจำกัดซึ่งเป็นที่ต้องการของบริษัทจดทะเบียนหลายแห่ง ทำให้ยังไม่สามารถจำกัดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการได้ตามแนวปฏิบัติที่ดี

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับ คณะกรรมการ คณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564 ของบริษัทเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชด้อย่อย จำนวน 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและพัฒนาความยั่งยืน คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีการแบ่งสายการบังคับบัญชาเป็นสายงานต่าง ๆ สรุปเป็นแผนภาพผังโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ ดังนี้



คณะกรรมการบริษัท

ข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดไว้ว่า คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อยห้าคน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดนั้นต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรและกรรมการจะเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือไม่ก็ได้

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

- กรรมการอิสระ (Independent Director) หมายถึง กรรมการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและมีความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดูรายละเอียดคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระของกรรมการอิสระ ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในหัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”
- กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร (Non-Executive Director) หมายถึง กรรมการที่มีได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงานประจำของบริษัทฯ อาจจะเป็นกรรมการอิสระหรือไม่ก็ได้
- กรรมการที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) หมายถึง กรรมการที่มีได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารและมีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงานประจำของบริษัทฯ

ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วย

- (1) กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหาร จำนวน 3 ท่าน จาก 11 ท่าน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนไม่ถึง 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
- (2) กรรมการที่เป็นผู้บริหาร จำนวน 1 ท่าน
- (3) กรรมการอิสระ จำนวน 4 ท่าน (มีกรรมการอิสระที่เป็นผู้หญิง 1 ท่าน) ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 1 ใน 3 ของคณะกรรมการทั้งคณะ
- (4) กรรมการที่ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารแต่มีส่วนเกี่ยวข้องในการบริหารงาน จำนวน 3 ท่าน

ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ มีคุณสมบัติ ทักษะ ความรู้ และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์กับบริษัทฯ จำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย

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

และมีนางสาวปรัศนี สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบรรษัทภิบาล การวางแผนองค์กร การบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นเลขานุการบริษัท

หมายเหตุ

⁽¹⁾ นางบุษยา มาทแล็ง และนายธนพล ศิริธรชัย ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ ตามความหมายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และไม่มีความสัมพันธ์ใด ๆ กับฝ่ายบริหารและไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการแบ่งแยกหน้าที่ในการกำหนดนโยบายกำกับดูแลและการบริหารงานประจำ

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

ทั้งนี้ กรรมการบริษัททุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมทั้งไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ มีโครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด แต่ไม่น้อยกว่าสามคน และมีคณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งประกอบด้วย กรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 3 คน ที่มีความเป็นอิสระโดยมีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดในข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีความรู้และประสบการณ์ที่จะสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินอย่างน้อย 1 คน รวมทั้งทำหน้าที่อื่นในฐานะกรรมการตรวจสอบได้ และมีการมอบอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท (ตามหนังสือรับรองบริษัท ณ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท คือ นายชวลี โสภณพนิช หรือ นายชาย วินิชบุตร หรือนายปณต สิริวัฒนภักดี หรือนายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ลงลายมือชื่อร่วมกับนายโชติพัฒน์ พิษานนท์ หรือนายอุเทน โลหิตพิทักษ์ หรือนายธนพล ศิริธรชัย รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Duty of Obedience) โดยปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และระมัดระวัง (Duty of Care) รักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งในปัจจุบันและในระยะยาว มีหน้าที่ในการพิจารณากำหนดวิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ นโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณประจำปี ตลอดจนมีอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ รวมถึงการปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการ และประธานกรรมการ ของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท”

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานกรรมการ

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

คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และได้มีมติให้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยขึ้นเพื่อช่วยปฏิบัติงานในการติดตามและกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปอย่างทั่วถึงในทุกมิติและสอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ประกอบด้วย

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

คณะกรรมการชด้อยก 5 คณะ มีบทบาทหน้าที่และการดำเนินงานดังนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee - AC)

คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยแต่งตั้งจากกรรมการซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระทั้งหมด 3 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

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

และมีนางมารศรี โสภาสถียรพงศ์ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายตรวจสอบภายใน เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ

- ⁽¹⁾ รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย ได้รับแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน 2560 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน
- ⁽²⁾ นายชายน้อย เพื่อนโกศล ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 16 มกราคม 2560 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน
- ⁽³⁾ นายชัชวาลย์ เจียรนนท์ ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบ ตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2544 โดยมีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานความถูกต้องและความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานรายงานทางการเงิน รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายใน กระบวนการควบคุมและติดตามการปฏิบัติงาน การบริหารความเสี่ยง การกำกับดูแลกิจการที่ดี การปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ”

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา (Compensation and Nomination Committee - CNC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา เพื่อทำหน้าที่พิจารณาค่าตอบแทนแก่กรรมการบริษัท กรรมการชด้อยก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และทำหน้าที่สรรหากรรมการบริษัท กรรมการชด้อยก ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นธรรม โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 3 ท่าน โดยเป็นกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง ดังมีรายนามต่อไปนี้

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

หมายเหตุ

- ⁽¹⁾ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563-64 ซึ่งจัดประชุมเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 มีมติอนุมัติรวมคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการสรรหา และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

และมีนายธนพล ศิริธรชัย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นเลขานุการคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการ พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย คุณสมบัติของผู้ที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์การดำเนินการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารระดับสูง แผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงสร้างและองค์ประกอบค่าตอบแทน สำหรับกรรมการ หลักเกณฑ์การจ่ายโบนัส การปรับอัตราเงินเดือนของผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารและพนักงาน เป็นต้น ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา”

คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee - EC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และงบประมาณประจำปี ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการกลั่นกรองเรื่องที่จะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 7 ท่าน ดังมีรายชื่อดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ

⁽¹⁾ นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร นายธนพล ศิริธรชัย นายแสนผิน สุชี นายโสภณ ราชรักษา และนายสมบุญ วัฒนชัย ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2563

และมีนางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร เลขานุการบริษัทและรองกรรมการผู้จัดการ สายงานบรรษัทภิบาล การวางแผนองค์กร การบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

พิจารณากลั่นกรอง และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ การลงทุนงบประมาณประจำปี และอำนาจการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัท โอกาสลงทุนต่าง ๆ กำหนดโครงสร้างองค์กรและบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ กำกับดูแลและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท และสรุปผลวิเคราะห์การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารในรอบปี และรายงานให้คณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัททราบ เป็นต้น ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร”

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Corporate Governance and Sustainable Development Committee - CGC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อกำกับดูแลการปฏิบัติงานของกรรมการและฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 4 ท่าน โดยกึ่งหนึ่งเป็นกรรมการอิสระ ดังมีรายชื่อดังต่อไปนี้

ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่งในคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ⁽¹⁾	ตำแหน่งในคณะกรรมการบริษัท
1. นายชายน้อย เพื่อนโกศล	ประธานกรรมการ	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการ	กรรมการอิสระ
3. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	กรรมการ	กรรมการ
4. นายธนพล ศิริธรชัย ⁽²⁾	กรรมการ	กรรมการ

หมายเหตุ

⁽¹⁾ ที่การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563-64 ประชุมเมื่อวันศุกร์ที่ 6 พฤศจิกายน 2563 มีมติอนุมัติเปลี่ยนชื่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เป็นคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

⁽²⁾ ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 มีมติแต่งตั้งนายธนพล ศิริธรชัย เป็นกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อย

และมีนางสาวปัทมณีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบรรษัทภิบาล การวางแผนองค์กร การบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

พิจารณากำหนดแนวทาง และเสนอแนะนโยบาย กลยุทธ์ กรอบการดำเนินงาน เป้าหมาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการดำเนินงานเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายการจ้างเหมาหรือซื้อหรือขาย ตลอดจนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน ให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการในเรื่องเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหาร คณะทำงาน เพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้ารับการจัดอันดับการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยหน่วยงานกลางภายนอก ตลอดจนทำการเปิดเผยหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การพัฒนาอย่างยั่งยืน และแนวปฏิบัติที่ดีที่เกี่ยวข้องต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย กระจายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ๗ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน”

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee - RMC)

คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อดูแลสนับสนุนให้การบริหารความเสี่ยงประสบความสำเร็จในระดับองค์กร โดย ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริษัททั้งหมด 4 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

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

หมายเหตุ

⁽¹⁾ ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ดำรงตำแหน่งกรรมการชุดย่อย ภายหลังที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 มีมติแต่งตั้งนายธนพล ศิริธรชัย เป็นกรรมการบริษัท

และมีนายสามารถ รัชมิโรจน์วงศ์ ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลกิจการ บริหารความเสี่ยง และความยั่งยืน เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

พิจารณาและอนุมัตินโยบาย วัตถุประสงค์ และกรอบการบริหารความเสี่ยง สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของพนักงานในองค์กร ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายของธุรกิจ พิจารณานโยบายการบริหารความเสี่ยง พิจารณาและทบทวนแนวทาง และเครื่องมือในการบริหารจัดการความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสม ติดตามผลการประเมินความเสี่ยง และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เป็นต้น ดูรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบ และอำนาจของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ฯ เพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5 และที่เว็บไซต์ของบริษัท ฯ หัวข้อ “กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง”

คณะผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564 ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท (ตามนิยาม ก.ล.ต.) มีจำนวน 5 ท่าน ดังมีรายนามต่อไปนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1. นายธนพล ศิริธนชัย	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล (ประเทศไทย)
2. นายแสนผิน สุชี	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)
3. นายโสภณ ราชรักษา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
4. นายสมบุญ วัฒนชัยवाल	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน
5. นายศุภรณ ศิวะเพ็ชรานาล สิงหรา ณ อยุธยา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านเทคโนโลยีและดิจิทัล

ทั้งนี้ ผู้บริหารของบริษัททุกท่านเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหาร

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

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

นอกจากนี้ การไปดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารก่อน เว้นแต่การไปดำรงตำแหน่งกรรมการผู้แทนในบริษัทร่วมทุนจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท

ผู้บริหารระดับสูง อันหมายรวมถึง ผู้ที่ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่รายงานตรงต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายความรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชี หรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป หรือเทียบเท่า ต้องงดซื้อขายหลักทรัพย์ก่อนการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 1 เดือน และหลังการประกาศแจ้งข่าวงบการเงินอย่างน้อย 24 ชั่วโมง และจะต้องรายงานการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของตน ของคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา (1) และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) และนิติบุคคลซึ่งตนเอง บุคคลตาม (1) และบุคคลตาม (2) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าว และการถือหุ้นรวมกันดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในนิติบุคคลนั้นที่ถือ ในบริษัทและบริษัทในเครือ ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง (ซื้อ ขาย โอน หรือรับโอน) และต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบโดยมีชักช้า

การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (Country Chief Executive Officer: Country CEO)

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

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานตามการประเมินของ Balanced Score Card ที่ประกอบด้วยผลประเมินด้าน Financial และ Non-Financial ในด้านการสร้างความยั่งยืนให้กับองค์กรในมิติต่าง ๆ ประกอบกับการดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงผลกระทบจากสถานการณ์เศรษฐกิจและสังคมโดยรวม โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง

รายงานการถือครองหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		เปลี่ยนแปลง
	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2564	เพิ่มขึ้น/ลดลง (หุ้น)
กรรมการ			
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	5,000	+ 5,000
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
4. นายชาลี โสภณพนิช คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
6. นายชัชวาลย์ เจริญวรรณ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
7. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์ คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-

กรรมการ/ผู้บริหาร	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)		เปลี่ยนแปลง
	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2564	เพิ่มขึ้น/ลดลง (หุ้น)
8. นายชาย วินิชบุตร	-	-	-
คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
9. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	-	-	-
คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
10. คุณบุษยา มากเลี้ยง	-	-	-
คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
11. นายธนพล ศิริธนชัย	-	-	-
คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
ผู้บริหาร			
1. นายธนพล ศิริธนชัย	-	-	-
คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
2. นายแสนผิน สุชี	-	-	-
คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
3. นายโสภณ ราชรักษา	-	-	-
คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
4. นายสมบุญ วัฒนชัย	-	-	-
คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-
5. นายศุภรณศักดิ์ วัฒนะพานิช	-	-	-
คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ	-	-	-

คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทฯ ได้มีการว่าจ้างที่ปรึกษาด้านทรัพยากรบุคคลมาทบทวนและให้คำแนะนำในเรื่องการกำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนผู้บริหาร ให้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม และมีการใช้ Balanced Score Card ในการประเมินผลงานของผู้บริหารและพนักงาน โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรม และธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน เพื่อรักษาผู้บริหารที่มีคุณสมบัติที่ต้องการไว้ได้ และทำให้ผู้บริหารสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมายและทิศทางการดำเนินงานที่กำหนด มีการใช้ Balanced Score Card ในการประเมินผลงานของผู้บริหารและพนักงาน โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณา กำหนดค่าตอบแทนผู้บริหาร เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา

สำหรับผู้บริหารของบริษัทนั้น ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหาร (ตามเกณฑ์ คงค้าง) ดังนี้

	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน	37,162,127
โบนัส	13,391,630
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและกองทุนประกันสังคม	2,619,466
รวม	53,173,223

นอกจากนี้ บริษัทจ่ายค่าเบี้ยประกันสุขภาพ (Health Insurance) สำหรับผู้บริหารสูงสุด 5 ท่านที่อยู่ในตำแหน่งในรอบระยะเวลาบัญชี เริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564 เป็นจำนวนเงิน 81,328 บาท

บุคลากร

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

บุคลากรของบริษัททุกคนเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นพัฒนาการบริหารทรัพยากรบุคคล โดยมีการกำหนดจำนวนพนักงานที่เหมาะสมในแต่ละสายงานเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทและคำนึงถึงความเสี่ยงในการขาดแคลนแรงงาน ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของจำนวนพนักงานในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาเป็นไปตามบริบทของการปรับโครงสร้างขององค์กรเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 โดยในปี 2564 อัตราการเปลี่ยนแปลงอยู่ในระดับปกติอย่างไม่มีนัยสำคัญ

สรุปจำนวนพนักงานของบริษัท ฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีพนักงานรวมทั้งสิ้น 1,342 คน ดังนี้

แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
คณะผู้บริหารระดับสูง	5
สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย)	13
สายงานพัฒนาและบริหารโครงการเชิงพาณิชย์กรรม	40
สายงานพัฒนารัฐกิจริเทอ	6
สายงานเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเซท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย)	7
สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย)	27
สายงานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (กรุงเทพฯ และปริมณฑล)	322
สายงานพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (ต่างจังหวัด)	64
สายงานสนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย	154
สำนักประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)	29
สายงานดีเวลลอปเม้นท์ (อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม)	33
สายงานการลงทุน (อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม)	350
สายงานกองทรัสต์ (อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม)	34
สายงานการเงินและบัญชี	129
สายงานการลงทุน	5
สายงานเทคโนโลยีสารสนเทศและดิจิทัล	41
สายงานธรรมาภิบาลและวางแผนองค์กร, บริหารความเสี่ยงและความยั่งยืน	9
สายงานธุรการและจัดซื้อจัดจ้าง	38
สายงานกฎหมายและกำกับดูแล	7
สายงานสื่อสารและแบรนด์ดิ้ง	13
สายงานทรัพยากรมนุษย์	16
รวมทั้งสิ้น	1,342

การพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ จัดให้มีการอบรม และสัมมนาแก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งรวมถึงการชี้แจงให้พนักงานใหม่เข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานในส่วนงานที่รับผิดชอบ นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและทักษะในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน บริษัทฯ เปิดโอกาสให้แก่พนักงาน ในการเข้ารับการอบรมจากสถาบันต่าง ๆ เป็นการเพิ่มเติมอีกด้วย

ในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายในการพัฒนาบุคลากรทั้งสิ้น 9.00 ล้านบาท

รายละเอียดการเข้ารับการอบรมในปี 2564

การอบรม	จำนวน
จำนวนพนักงานที่ได้รับการพัฒนาและฝึกอบรมทั้งสิ้น (คน)	1,342
การอบรมภายใน (หลักสูตร)	365
การอบรมภายนอก (หลักสูตร)	767
คิดเป็นค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น (บาท)	9,006,882 บาท

ชั่วโมงการอบรมของพนักงานโดยเฉลี่ยภายในระยะเวลา 3 ปี (ปี 2562 - 2564)

การอบรม	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
จำนวนพนักงาน (คน)	1,342	428	367
จำนวนชั่วโมงการอบรม (ชม.)	52,351	25,052	12,845
ชั่วโมงการอบรมเฉลี่ย (ชม. / คน / ปี)	39	58	35

คำตอบแทนบุคลากร

สำหรับคำตอบแทนรวมที่เป็นตัวเงินของพนักงานในรอบระยะเวลาบัญชี 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564 เท่ากับ 1,375.62 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปของเงินเดือน โบนัส สวัสดิการอื่น ๆ เงินสมทบ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่บริษัทฯ จ่ายสมทบให้แก่พนักงาน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทผลตอบแทน	ปี 2564	ปี 2563	ปี 2562
1. เงินเดือน ค่าจ้าง และโบนัส	1,164,171,225	1,436,026,054	1,353,784,278
2. เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	53,738,706	53,135,196	50,323,347
3. อื่น ๆ ⁽¹⁾	157,712,817	181,850,274	178,449,792
รวม	1,375,622,748	1,671,011,524	1,582,557,417

หมายเหตุ

⁽¹⁾ ผลตอบแทนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าประกันสังคม ค่าฝึกอบรม ค่ารักษาพยาบาล ค่าเบี้ยประกันสุขภาพและชีวิต ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง และสวัสดิการอื่น ๆ

ข้อพิพาทด้านแรงงาน

ไม่มี

ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

เลขานุการบริษัท

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด 30 กันยายน 2564 นางสาวปรีศนีย์ สุระเสถียร รองกรรมการผู้จัดการ สายงานบรรษัทภิบาล การวางแผนองค์กร การบริหารความเสี่ยง และการพัฒนาอย่างยั่งยืน ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัท

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

- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัทฯ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

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

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการกำกับบัญชี

นางสาวรจนา อัครวิเชียรจินดา ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายบัญชี โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 เพื่อทำหน้าที่ควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้แต่งตั้ง นางมารศรี โสภเสถียรพงศ์ ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2560 เนื่องจากมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านบัญชี การเงิน และการตรวจสอบภายในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท มาเป็นระยะกว่า 20 ปี เคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่ามีคุณสมบัติที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ ทั้งนี้ การพิจารณาคัดเลือก แต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทจะต้องผ่านการอนุมัติ หรือได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทมอบหมายให้ นางสาวศรีวิไล สุขศรี ดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล (Legal & Compliance Department) เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ดูแลงานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อติดต่อสอบถามข้อมูลของบริษัท

ชื่อ - ตำแหน่ง	ที่อยู่
นางสาวอัญชลี เจียรธรรม ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์	เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 20 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ (662) 483 0442 อีเมล FPT.IR@frasersproperty.com

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี (Audit Fee) ให้แก่ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด เป็นจำนวนเงิน 12,615,000 บาท และจ่ายค่าบริการอื่น (Non-audit Fee) รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น ในรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นจำนวนเงิน 980,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	1,850,000
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	1,780,000
3	บริษัท โอโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสেস จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	605,000
4	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	660,000
5	บริษัท ออโตเมชั่น แอสเซ็ท จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	180,000
6	บริษัท บางกอก โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	210,000

รายการ	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ชื่อผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)
7	บริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	225,000
8	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ พาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	100,000
9	บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	1,200,000
10	บริษัท นารายณ์ พาววิลเลียน จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	360,000
11	บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเชส จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	100,000
12	บริษัท สารทรัพย์สิน จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	350,000
13	บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	235,000
14	บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	80,000
15	บริษัท โกลเด้น แลนด์ โปโล จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	100,000
16	บริษัท นอร์ท สารร เรียลตี้ จำกัด	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	510,000
17	บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	1,093,000
18	บริษัท ยูไนเต็ดยูนิค จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	590,000
19	บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน จำกัด (มหาชน)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	1,147,000
20	บริษัท เฟิร์ส แสควร์ จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	180,000
21	บริษัท ไพรม์ พลัส แอสเซ็ท จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	180,000
22	บริษัท รีทัล รีเจียน จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	80,000
23	บริษัท ไฮด์วอล์ค แลนด์ จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	90,000
24	บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	80,000
25	บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	90,000
26	บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	150,000
27	บริษัท สีสม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	300,000
28	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	นางสาววิไลวรรณ ผลประเสริฐ	90,000
รวมค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี			12,615,000

ค่าบริการอื่น (Non-audit fee)

รายการ ที่	ชื่อบริษัทผู้จ่าย	ประเภทของงานบริการอื่น (Non-audit service)	ผู้ให้บริการ	ค่าตอบแทนของงานบริการอื่น (บาท)	
				ส่วนที่จ่ายไปใน ระหว่างปีบัญชี	ส่วนที่จะต้อง จ่ายในอนาคต
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	Transfer pricing assistance services	บริษัท สำนักภาษี เคพีเอ็มจี ภูมิภาค จำกัด	126,000	294,000
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	Transfer pricing assistance services	บริษัท สำนักภาษี เคพีเอ็มจี ภูมิภาค จำกัด	84,000	196,000
3	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	Transfer pricing assistance services	บริษัท สำนักภาษี เคพีเอ็มจี ภูมิภาค จำกัด	84,000	196,000
รวมค่าตอบแทนสำหรับงานบริการอื่น (Non-audit fee)				294,000	686,000

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปีที่ผ่านมา คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งเป็นแนวทางในการบริหารจัดการที่สำคัญในสภาวะที่ต้องเผชิญกับความท้าทายในการดำเนินธุรกิจ จึงมีบทบาทในการกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยยึดถือหลักปฏิบัติ ทั้ง 8 ข้อ ของหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ตามหลัก Apply or Explain เพื่อสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน รวมทั้งเพื่อให้มั่นใจว่าการปฏิบัติมีความเหมาะสม เพียงพอต่อการปรับตัวภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และสังคมโดยรวม ซึ่งจะมีการพิจารณาทบทวน วิสัยทัศน์ กลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานเป็นประจำทุกปี โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของกิจการในแต่ละช่วงเวลาทั้งการกำหนดเป้าหมายระยะสั้น ระยะปานกลาง และระยะยาว มีการกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสม ตั้งแต่โครงสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ (Strengthen Board Effectiveness) การคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมโดยมีกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ กระบวนการสรรหาและคัดเลือกกรรมการและสรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร (Ensure Effective CEO and People Management) ให้สอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

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

คณะกรรมการได้จัดให้มีการรับผิดชอบต่อในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้องเพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง และสนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น (Ensure Engagement and Communication with Shareholders) โดยการดูแลให้การดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส และมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ ในการประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ได้มีการติดตามการนำหลักปฏิบัติข้างต้นมาปรับใช้อย่างสม่ำเสมอ รวมถึงได้รายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

• การสรรหา และพัฒนาคณะกรรมการ

ในการแต่งตั้งกรรมการ คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 2 ราย จากจำนวนกรรมการสรรหาทั้งหมด 3 ราย มีหน้าที่รับผิดชอบในการพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรอง

สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสมตามข้อบังคับของบริษัท มีความรู้ความสามารถ มีความหลากหลายและมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยใช้ฐานข้อมูลกรรมการ (Director Pool) ประกอบการพิจารณาสรรหา และพิจารณาจากโครงสร้างและองค์ประกอบของคณะกรรมการ และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอความเห็นชอบจากกรรมการ จากนั้น จะนำเสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดอยู่ในข้อบังคับบริษัท และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาได้พิจารณาลักษณะการประกอบธุรกิจ และแผนในอนาคต จึงได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการ โดยคำนึงถึงองค์ประกอบดังนี้

1) คุณลักษณะที่ต้องการในกรรมการแต่ละคน

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาควรพิจารณาและกำหนดคุณลักษณะเฉพาะบุคคลของผู้ที่จะคัดเลือกเพื่อเสนอชื่อเป็นกรรมการในด้านต่าง ๆ เช่น ความมีคุณธรรมและความรับผิดชอบ การตัดสินใจด้วยข้อมูลและเหตุผล ความมีวุฒิภาวะและความมั่นคง เป็นผู้รับฟังที่ดีและกล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่างและเป็นอิสระ ยึดมั่นในการทำงานอย่างมีหลักการและมาตรฐานอย่างมีอาชีพ และคุณลักษณะอื่น ๆ ที่คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาเห็นว่ามีความสำคัญ

2) ความรู้ความชำนาญที่ต้องการให้มีในคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาควรพิจารณา กำหนดองค์ประกอบของความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำหนดกลยุทธ์และนโยบาย รวมทั้งกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามนโยบายได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3) ความหลากหลายของกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาอาจพิจารณาถึงแนวทางเกี่ยวกับความหลากหลายของคุณสมบัติอื่น ๆ ของกรรมการทั้งคณะ เช่น อายุ ความรู้ความชำนาญ ทักษะ ประสบการณ์ทั้งทางด้าน Hard Skill และ Soft Skill (Board Skill Matrix) เพื่อกำหนดคุณสมบัติของกรรมการที่ต้องการสรรหา โดยพิจารณาจากทักษะจำเป็นที่ยังขาดอยู่ในคณะกรรมการ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาใช้ข้อมูลความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการประกอบการพิจารณาสรรหากรรมการแทนกรรมการที่จะครบกำหนดออกจากตำแหน่งตามวาระ โดยจัดหมวดหมู่ออกเป็น 3 หมวด ได้แก่

3.1) ความรู้ ความชำนาญ หรือประสบการณ์ในการบริหารจัดการเชิงมหภาค (Macro-management) แบ่งออกเป็นด้านต่าง ๆ เช่น ด้านธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ด้านการบริหารจัดการองค์กร การบริหารทรัพยากรมนุษย์ในภาครัฐหรือภาคเอกชน ด้านเศรษฐกิจ การลงทุน รวมถึงการกำหนดนโยบายและวางแผนกลยุทธ์ด้านการตลาดหรือการประชาสัมพันธ์ด้านการต่างประเทศ และด้านการบริหารความเสี่ยง

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

- (1) ด้านกฎหมาย กฎระเบียบราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ
- (2) ด้านบัญชีและการเงินโดยต้องมีความรู้ความเข้าใจในงบการเงิน มาตรฐานบัญชี หรือเป็น/เคยเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัทจดทะเบียน
- (3) ด้านคมนาคม ด้านสิ่งสาธารณูปโภค ด้านวิศวกรรม ทำให้มีมิติแห่งความหลากหลาย สนับสนุนให้คณะกรรมการทั้งคณะมีความครบถ้วน สมบูรณ์ มีประสิทธิภาพที่เอื้อประโยชน์ให้การทำงานมีประสิทธิภาพสูงสุด

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

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

คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหาได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมด้วย ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยใช้หลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- 2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม
 - (1) เลือกตั้งบุคคลเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดไม่ได้
- 3) บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงจะมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนที่พึงจะมีหรือพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

คุณสมบัติของกรรมการ

1. กรรมการ ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ให้แก่บริษัทได้เป็นอย่างดี มีภาวะผู้นำ มีวิสัยทัศน์กว้างไกล มีประวัติการทำงานที่ดี มีความทุ่มเทและสามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัท

2. กรรมการต้องมีคุณสมบัติครบถ้วน และไม่มียกเว้นต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีสถานะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. กรรมการ สามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่การเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัท และต้องเป็นไปตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ทั้งนี้ กรรมการต้องไม่ประกอบกิจการ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือกรรมการ

ในนิติบุคคลอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นเพื่อประโยชน์ของตน หรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

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

5. กรรมการอิสระ ต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระครบถ้วนตามที่บริษัทกำหนด และสอดคล้องตามหลักเกณฑ์คุณสมบัติกรรมการอิสระตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุม และต้องไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือส่วนได้ส่วนเสียในทางการเงินและการบริหารกิจการ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุม ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

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

ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการหรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

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

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

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

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

7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

8. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

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

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

การปฐมนิเทศกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯ จัดให้มีการปฐมนิเทศสำหรับกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ในคณะกรรมการ เพื่อให้กรรมการใหม่ได้สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของกรรมการ รับทราบลักษณะและแนวทางการดำเนินธุรกิจ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และข้อมูลอื่นที่จำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีเลขานุการบริษัทเป็นผู้ประสานงานในการนำเสนอข้อมูลต่าง ๆ ดังนี้

- ประวัติบริษัทและลักษณะการประกอบธุรกิจ วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และพันธกิจ โครงสร้างกลุ่มบริษัท โครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ และกรรมการ โครงสร้างองค์กร และการกำกับดูแลค่าตอบแทนและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ของกรรมการ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างน้อย 3 ปีย้อนหลัง บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข้อมูลหรือเอกสารการรายงานข้อมูลตามกฎหมาย หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับบริษัท ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ บริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย รายงานการประชุมคณะกรรมการ และกำหนดการประชุม นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ ข้อพิพาททางกฎหมาย รายงานขององค์กรกำกับดูแลที่ให้บริษัทปรับปรุงและปฏิบัติตาม
- การเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี

ทั้งนี้ ในปี 2564 มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่จำนวน 1 ครั้งให้แก่ นางบุษยา มาทแล็ง โดย นางบุษยา มาทแล็ง ได้เข้าอบรมหลักสูตร DCP และหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการกรณอย่างต่อเนื่อง

การเข้ารับการพัฒนาและฝึกอบรมของกรรมการในปี 2564

รายชื่อกรรมการ	หลักสูตรอบรม/หัวข้อสัมมนาและกิจกรรม	องค์กรที่จัด
นางบุษยา มาทแล็ง	• Director Certification Program (DCP304/2021)	สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
	• Director's Briefing "How boards have risen to the COVID-19 challenge and what's next"	
	• National Directors Conference 2021 "Leadership Behind Closed Door"	

การพัฒนาและการส่งเสริมความรู้ให้กับกรรมการและผู้บริหาร

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

• การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลโดยตนเองอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง เพื่อใช้เป็นการรอบในการตรวจสอบการปฏิบัติงานว่าในระหว่างปีที่ผ่านมามีกรรมการมีการปฏิบัติงานครบถ้วนเหมาะสมตามขอบเขตอำนาจหน้าที่ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือไม่อย่างไร

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท

หลักเกณฑ์

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทใช้แบบประเมินที่จัดทำขึ้นตามแนวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการ ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

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

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

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

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

จากนั้นนำคะแนนที่ได้ทั้งหมดมาประมวลผล โดยคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็ม ซึ่งกำหนดเป็นเกณฑ์ดังนี้

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

ขั้นตอน

เลขานุการบริษัทจะจัดส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานให้กรรมการบริษัททุกท่านประเมินตนเองทุกสิ้นปี ภายหลังจากที่กรรมการแต่ละคนประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งแบบประเมินผลการปฏิบัติงานกลับมายังเลขานุการบริษัท เพื่อรวบรวมผลคะแนนการประเมิน และรายงานสรุปผลต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อกำหนดมาตรการในการปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานของคณะกรรมการต่อไป

ผลประเมินการปฏิบัติงานคณะกรรมการบริษัท

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 94.94 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 96.07 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย

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

หลักเกณฑ์

บริษัทฯ ได้จัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยแบบทั้งคณะและรายบุคคลโดยตนเอง โดยนำแนวทางจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับลักษณะและโครงสร้างของคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งผลการประเมินจะเป็นส่วนสำคัญในการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่และการดำเนินงานเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อยให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้นต่อไป

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

วิธีการให้คะแนน การประมวลผล และขั้นตอนของแบบประเมินของคณะกรรมการชุดย่อย จะเหมือนกับวิธีของคณะกรรมการบริษัทที่ปรากฏในด้านบน

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการได้พิจารณามอบหมายให้คณะกรรมการค่าตอบแทนและสรรหาพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับสูงสุด เสนอชื่อบุคคลที่เห็นว่าเหมาะสมมากกว่าหนึ่งชื่อ พร้อมเหตุผลเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งต่อไป โดยในการสรรหาได้พิจารณาลักษณะของสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท และเข้าใจในธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ได้

แผนสืบทอดตำแหน่ง

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่องจะนำมาซึ่งการเติบโตและความก้าวหน้าขององค์กรอย่างยั่งยืน จึงจัดให้มีระบบการคัดสรรบุคลากรที่จะเข้ามารับผิดชอบในตำแหน่งงานที่สำคัญทุกระดับ

ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะได้ผู้บริหารที่มีความเป็นมืออาชีพ จึงได้กำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารในระดับต่าง ๆ เช่น ตำแหน่งประธานคณะกรรมการบริหาร ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) หรือผู้บริหารระดับสูง และตำแหน่งในสายงานหลัก เช่น ตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน (Chief Financial Officer :CFO) ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) กรรมการผู้จัดการ (Managing Director) และตำแหน่งผู้บริหารระดับสายงาน รวมถึงตำแหน่งงานที่มีลักษณะเฉพาะในธุรกิจ โดยคณะกรรมการบริษัทมีอำนาจพิจารณาอนุมัติและแต่งตั้ง บุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมซึ่งได้รับการสรรหาและคัดเลือก

กระบวนการสรรหาผู้บริหารระดับสูงและผู้สืบทอดตำแหน่งสำคัญ

บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกโดยมุ่งเน้นจากบุคลากรภายในองค์กร ผู้ที่มีความเหมาะสมด้านวัยวุฒิ คุณวุฒิ ประสบการณ์ที่มีความรู้ความสามารถ ศักยภาพ ซึ่งแต่ละปีจะมีการพิจารณาเลื่อนตำแหน่งที่กำหนด ตามแนวทางเพื่อความหลากหลายของคุณสมบัติ (Skill Matrix) เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้ผู้บริหารระดับสูงที่มีคุณสมบัติ ทักษะ ประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ ในการสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญขององค์กรต่อไปในอนาคต โดยจะดำเนินการติดตามความคืบหน้าของแผนการพัฒนา ทบทวน และสรุปผลการพัฒนาอย่างสม่ำเสมอ เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด เพื่อสร้างความพร้อมให้ทุกคนมีโอกาสเติบโต ก้าวหน้าขึ้นสู่ระดับผู้บริหารในอนาคตได้ โดยผ่านขั้นตอนการประเมินที่มีคุณภาพสูง ซึ่งทุกคนจะได้รับการพัฒนาตามแผนที่วางไว้เป็นรายบุคคล มีการมอบหมายงานที่ท้าทาย รวมทั้งหมุนเวียนงานเพื่อพัฒนาทักษะการเป็นผู้นำและความรอบรู้ในงาน ซึ่งการเตรียมบุคลากรของกลุ่มบริษัท ดำเนินการกับพนักงานทุกระดับให้มีความพร้อมในการทดแทน

การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารระดับสูงของบริษัทโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานทางธุรกิจของบริษัท การดำเนินงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับสถานการณ์เศรษฐกิจและสังคมโดยรวม โดยคณะกรรมการจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูงต่อไป

• การประชุมคณะกรรมการบริษัท

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

บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และองค์ประชุมคณะกรรมการบริษัทไว้ดังนี้

1. การประชุมคณะกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย และข้อบังคับของบริษัท
2. คณะกรรมการบริษัทพึงจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยสามเดือนต่อครั้ง และอาจมีการประชุมวาระพิเศษตามความจำเป็น
3. ประธานกรรมการ เป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยให้ทำเป็นหนังสือนัดประชุมลงนามโดยประธานกรรมการหรือเลขานุการบริษัทโดยคำสั่งของประธานกรรมการพร้อมเอกสารวาระการประชุม และจัดส่งไปยังกรรมการทุกคนล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการได้มีเวลาศึกษาและพิจารณาข้อมูลล่วงหน้าก่อนการประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้ในกรณีพิจารณาเรื่องหนึ่งเรื่องใด กรรมการมีสิทธิขอตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง หรือขอให้ฝ่ายบริหารชี้แจงข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติม ตลอดจนจัดหาที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญภายนอกมาให้ความเห็นได้ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
4. คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งเลขานุการบริษัท ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการและผู้บริหาร รวมทั้งการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนชี้แจงและให้ข้อมูลเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แก่กรรมการบริษัท เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี
5. คณะกรรมการบริษัทสามารถจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ ทั้งนี้ การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต้องกระทำผ่านระบบควบคุมการประชุมที่มีการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านสารสนเทศ โดยให้มีการบันทึกเสียงหรือทั้งเสียงและภาพแล้วแต่กรณีของกรรมการทุกรายที่เข้าร่วมประชุมตลอดระยะเวลาที่มีการประชุม รวมทั้งข้อมูลจากรางวัลคอมพิวเตอร์ที่เกิดจากบันทึกดังกล่าวและมีระบบควบคุมการประชุมต้องมียกประกอบพื้นฐานของการทำงานเป็นไปตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกปี คณะกรรมการจะร่วมกันพิจารณาทบทวนวิสัยทัศน์ พันธกิจ แผนงานกลยุทธ์ และแผนปฏิบัติงานประจำปี โดยในปี 2563-2564 ที่ผ่านมากomiteกรรมการได้ร่วมกันพิจารณาวางแผนกลยุทธ์และแผนการปฏิบัติงานสำหรับปี 2564-2565 หลังจากนั้น คณะกรรมการจะมีการติดตามผลการปฏิบัติงานให้มีความสอดคล้องตามแผนงานของฝ่ายจัดการที่วางไว้ โดยฝ่ายจัดการจะรายงานผลการปฏิบัติงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารรับทราบเป็นรายเดือน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบเป็นรายไตรมาส

ปี 2563-2564 บริษัทฯ จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวมทั้งสิ้น 8 ครั้ง สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	ตำแหน่ง	การประชุม		
		การประชุม คณะกรรมการ (การเข้าประชุม/ สิทธิในการประชุม)	สัดส่วน ในการประชุม คณะกรรมการ คิดเป็นร้อยละ	ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นประจำปี (การเข้าประชุม/ สิทธิในการประชุม)
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา และประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนา อย่างยั่งยืน	8/8	100	1/1
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ กรรมการบริหารความเสี่ยง	8/8	100	1/1
3. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำหนด ค่าตอบแทนและสรรหา	8/8	100	1/1
4. นายชาลี โสภณพนิช ⁽¹⁾	กรรมการ	6/7	86	1/1
5. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	8/8	100	1/1
6. นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	7/8	87.5	1/1
7. นายปณต สิริวัฒนภักดี	กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการกำหนด ค่าตอบแทนและสรรหา และกรรมการบริหารความเสี่ยง	8/8	100	1/1
8. นายอุเทน โลหิตทิพัทธ์	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการกำกับดูแลกิจการ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง	8/8	100	1/1
9. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	กรรมการ และกรรมการบริหาร	8/8	100	1/1
10. นางบุษยา มาทแล็ง ⁽²⁾	กรรมการอิสระ	6/6	100	-
11. นายธนพล ศิริธรชัย ⁽²⁾	กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการกำกับดูแลกิจการ และการพัฒนาอย่างยั่งยืน และกรรมการบริหารความเสี่ยง	6/6	100	-

หมายเหตุ

⁽¹⁾ จากการประชุมคณะกรรมการทั้งสิ้น 8 ครั้ง มีการประชุม 1 ครั้งที่นายชาลี โสภณพนิช เป็นกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่เข้าร่วมประชุม

⁽²⁾ นางบุษยา มาทแล็ง และนายธนพล ศิริธรชัย ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564

ในการประชุมแต่ละครั้งมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน ผู้บริหารสายงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ รวมถึงสายงานตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุม เพื่อรายงานความคืบหน้าของธุรกิจ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีการประชุมร่วมกันเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2563-64 เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2564 โดยคณะกรรมการบริษัทเฉพาะกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และกรรมการอิสระ ได้มีการประชุมร่วมกันโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมด้วย เพื่ออภิปรายปัญหาทั่วไปเกี่ยวกับการจัดการและการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ

• ค่าตอบแทนคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชด้อยไว้อย่างชัดเจน โปร่งใส และเป็นธรรม โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และสามารถเทียบเคียงได้กับค่าตอบแทนของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมและธุรกิจที่มีขนาดใกล้เคียงกัน เพื่อรักษากรรมการที่มีคุณสมบัติที่ต้องการไว้ได้ และทำให้กรรมการสามารถปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุเป้าหมายและทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ กำหนด โดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาเป็นผู้พิจารณากลับกรองค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชด้อยเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทพิจารณา ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติ

หลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุด

1) คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารสูงสุดไม่อาจกำหนดค่าตอบแทนให้ตนเองได้ เนื่องจากเป็นการขัดกันของผลประโยชน์ การกำหนดค่าตอบแทนดำเนินการโดยคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาที่หน้าที่เป็นผู้พิจารณา กำหนด โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ประกอบกิจการของบริษัท รวมถึงค่าตอบแทนกรรมการของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

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

3) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้มีสิทธิพิจารณาหลักเกณฑ์และนโยบายการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการทุกปี โดยคณะกรรมการบริษัทต้องนำเสนอค่าตอบแทนกรรมการให้ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ โดยกำหนดเป็นวาระการประชุมในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564 ได้พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 20,000,000 บาท ซึ่งประกอบด้วยเบี้ยประชุม ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส) และค่าประกันชีวิตและสุขภาพ (แบบกลุ่ม) ตามรายละเอียดดังนี้

1. เบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน

ในปี 2564 ผู้ถือหุ้นได้อนุมัติอัตราค่าเบี้ยประชุมกรรมการบริษัทและกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ดังนี้

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

หมายเหตุ ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหาร

2. ค่าตอบแทนพิเศษ (โบนัส)

คำนวณจ่ายตามผลประโยชน์ของบริษัทฯ การดำรงตำแหน่งกรรมการและกรรมการชุดย่อย และภาระหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละท่าน

3. เบี้ยประกันภัยและเบี้ยประกันชีวิต (แบบกลุ่ม)

ประกันภัยความรับผิดของกรรมการและเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ (Directors & Officers Liability Insurance) และประกันสุขภาพ (Health Insurance) โดยมีค่าเบี้ยประกันสุขภาพรายปีรวมจำนวน 848,681.20 บาท

คำตอบแผนกรรมการรายบุคคล ปี 2564

ชื่อ-นามสกุล	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)									
	Board	AC	CC*	NC**	CNC***	EC	CGC	RMC	โบนัส	รวมสุทธิ
1. นายชายน้อย เผื่อนโกสุ่ม	620,000	370,000	22,000	-	22,000	-	88,000	-	555,000	1,677,000
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	460,000	490,000	-	18,000	-	-	72,000	54,000	505,000	1,599,000
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	460,000	-	18,000	-	28,000	330,000	-	54,000	349,000	1,239,000
4. นายชาลี โสภณพนิช	450,000	-	-	-	-	-	-	-	448,000	898,000
5. นายโชติพัฒน์ พืชนานนท์	470,000	-	-	18,000	-	-	-	66,000	448,000	1,002,000
6. นายชัชวาลย์ เจียรนวนนท์	470,000	370,000	18,000	22,000	18,000	-	-	-	448,000	1,346,000
7. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	460,000	-	-	-	-	270,000	62,000	54,000	349,000	1,195,000
8. นายชาย วินิชบุตร	440,000	-	-	-	-	-	-	-	448,000	888,000
9. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร	460,000	-	-	-	-	270,000	-	-	349,000	1,079,000
10. คุณบุษยา มากแล้ง	334,516	-	-	-	-	-	-	-	337,000	671,516
11. คุณธนพล ศิริธชัย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	4,624,516	1,230,000	58,000	58,000	68,000	870,000	222,000	228,000	4,236,000	11,594,516

หมายเหตุ

* คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทน ปฏิบัติงานในช่วงวันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 5 พฤศจิกายน 2563

** คณะกรรมการสรรหา ปฏิบัติงานในช่วงวันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 5 พฤศจิกายน 2563

*** คณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหา ปฏิบัติงานในช่วงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 - 30 กันยายน 2564

*** ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563-64 จัดขึ้นเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 มีมติอนุมัติวาระกรรมการกำหนดคำตอบแทน และคณะกรรมการสรรหา และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการกำหนดคำตอบแทนและสรรหา

• การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทร่วมทุน

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

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

บริษัทฯ มีการกำหนดกลไกในการกำกับดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างบริษัท บริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทดังกล่าว ต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการในลักษณะดังกล่าวข้างต้น ในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท พร้อมกำหนดระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอต่อการกำกับดูแล รวมถึงการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีให้บริษัทสามารถตรวจสอบและรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดด้วย

- การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้มี

การติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดี ครอบคลุมเรื่อง 1) การดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ 2) การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย ความปลอดภัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน 4) การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล สารสนเทศ ซึ่งผลการติดตามพบว่าบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางของแต่ละประเด็นได้อย่างครบถ้วนแล้ว และติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีอีก 4 ประเด็น ดังนี้

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาส รวมถึงการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร ได้กำหนดนโยบายให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่เพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท กรณีที่บุคคลใดมีส่วนได้ส่วนเสียหรือมีส่วนเกี่ยวข้องในรายการที่พิจารณา บุคคลดังกล่าวจะต้องแจ้งให้เลขานุการทราบ เพื่อเก็บรักษารายการการมีส่วนได้ส่วนเสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ตรวจสอบกรณีที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ฝ่ายตรวจสอบภายในได้ตรวจสอบธุรกรรมของบริษัทที่มีกับคู่ค้า โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีความเห็นว่ารายการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการดำเนินการตามเงื่อนไขทางการค้าปกติทั่วไป ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีความเป็นธรรม และมีขั้นตอนการดำเนินงานที่รัดกุม สมเหตุสมผล โดยไม่พบรายการที่ผิดปกติ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ระบุแนวปฏิบัติที่ดี เรื่อง การมีส่วนได้ส่วนเสียและการขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไว้ในจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเป็นการคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นลำดับสำคัญ

การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการเพื่อป้องกันการทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่สมควร เช่น การกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนงดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือนก่อนที่บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ต่อสาธารณะ เพื่อเป็นการป้องกันการนำข้อมูลภายในที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ไปใช้เพื่อประโยชน์ทั้งต่อตนเองหรือต่อผู้อื่น ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมและไม่ว่าจะโดยวิธีใดก็ตาม รวมทั้งกำหนดมาตรการกำกับดูแลเพิ่มเติมให้สอดคล้องตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

บริษัทฯ มีแนวทางในการพิจารณาถึงวิธีการติดตามและควบคุมไม่ให้เกิดการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน การรักษาความปลอดภัยของข้อมูล การรักษาความลับ การรักษาความน่าเชื่อถือ และความพร้อมใช้ของข้อมูลกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรรวมอยู่ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ โดยถือเป็นหน้าที่ของบุคลากรทุกระดับที่จะป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างรอบคอบ ยึดหลักความซื่อสัตย์ สุจริต มีเหตุผล และเป็นอิสระ

ภายในกรอบจริยธรรมที่ดี ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ นโยบายการทำการรายการระหว่างกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทฯ สามารถดูรายละเอียดในหัวข้อ รายการระหว่างกัน การจัดทำรายการการมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการและผู้บริหาร เพื่อป้องกันรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทฯ และเพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ จัดส่งแบบแจ้งรายการการมีส่วนได้ส่วนเสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้กับบริษัทฯ เลขานุการบริษัทเป็นผู้เก็บรักษารายการการมีส่วนได้ส่วนเสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร ทั้งนี้ เพื่อใช้ในการตรวจสอบ และกำกับดูแลด้านความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการมาตรการสื่อสารการให้งดการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่บริษัทกำหนด และไม่พบว่ามีกรรมการหรือผู้บริหารทำการซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงที่บริษัทกำหนดให้งดการซื้อขาย

นโยบายในการต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน

คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส โดยอยู่ภายใต้กรอบของกฎหมาย หลักจริยธรรม และแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และตระหนักดีว่าการทุจริตคอร์รัปชันส่งผลกระทบต่อการพัฒนาประเทศ สังคม และความมั่นคงของประเทศ โดยมีหลักการสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

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

1. บุคลากรของบริษัทต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการทุจริตคอร์รัปชัน การให้หรือรับสินบนทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท รวมทั้งระเบียบและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. บุคลากรของบริษัทต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังเกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด รวมถึงค่าบริการรับรอง และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งนี้ การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรองต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจหรือตามประเพณีนิยมเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสมและไม่ส่งผลกระทบต่อตัดสินใจในการปฏิบัติหน้าที่

3. การบริจาคเพื่อการกุศล และการให้เงินสนับสนุนของบริษัทต้องมีขั้นตอนการตรวจสอบอนุมัติและสอบทาน โดยต้องมีเอกสารหลักฐานชัดเจนเพื่อให้มั่นใจว่าการบริจาคเพื่อการกุศลและเงินสนับสนุนนั้นไม่ถูกนำไปใช้เป็นอย่างอื่นสำหรับการทุจริตคอร์รัปชัน

4. บริษัทต้องจัดให้มีกระบวนการตรวจสอบระบบและขั้นตอนการปฏิบัติงานงานขายและการตลาด รวมทั้งงานจัดหาพัสดุและทำสัญญาอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการประเมินความเสี่ยงต่อการเกิดทุจริตคอร์รัปชัน และบริหารจัดการให้มีวิธีการแก้ไขที่เหมาะสม

5. บริษัทต้องมีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และมีนโยบายที่จะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษ หรือให้ผลทางลบต่อบุคลากรของบริษัทที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่ากระทำความผิดนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ โดยบริษัทมีกระบวนการสื่อสารอย่างชัดเจนเกี่ยวกับนโยบายดังกล่าว

6. บริษัทต้องจัดให้มีขั้นตอนในการเก็บรักษาเอกสารและบันทึกต่าง ๆ ให้พร้อมต่อการตรวจสอบเพื่อยืนยันความถูกต้องและความเหมาะสมของรายงานทางการเงิน ตลอดจนขั้นตอนการปฏิบัติเพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีรายการใดที่ไม่ได้รับการบันทึก หรือไม่สามารถอธิบายได้ หรือเป็นรายการเท็จ

7. บริษัทต้องจัดให้มีขั้นตอนเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการควบคุมภายในของกระบวนการทำบัญชี และการเก็บรักษาข้อมูลได้รับการตรวจสอบภายในเพื่อยืนยันประสิทธิภาพของกระบวนการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการบันทึกทางการเงินมีหลักฐานอย่างเพียงพอเพื่อใช้ในการตรวจสอบ

8. บริษัทต้องจัดให้มีการสื่อสารหรือฝึกอบรมอย่างต่อเนื่องแก่บุคลากรของบริษัท เพื่อให้เกิดความรู้ความเข้าใจอย่างแท้จริงเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และบทลงโทษหากไม่ปฏิบัติตามมาตรการนี้

9. บริษัทต้องสื่อสารนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและแนวปฏิบัติไปยังบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทอื่นที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุม คู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย เพื่อทราบและนำมาตราการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันไปปฏิบัติ

10. บุคลากรของบริษัทไม่พึงละเลยหรือเพิกเฉยเมื่อพบการกระทำที่อาจฝ่าฝืนมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทต้องจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลหรือเบาะแสเมื่อบุคลากรต้องการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแส รวมทั้งเมื่อบุคลากรต้องการคำแนะนำเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

11. คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท มีหน้าที่รายงานผลการดำเนินการตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันนี้ต่อคณะกรรมการบริษัท โดยรายงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

12. ฝ่ายตรวจสอบภายในสามารถรายงานประเด็นที่พบอย่างเร่งด่วนต่อผู้บริหารสูงสุดและคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้แสดงเจตนารมณ์เข้าร่วมกับโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) โดยได้รับการรับรองเป็นสมาชิกโครงการเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2560 และได้รับการต่ออายุเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกระบวนการเพื่อต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบกำกับดูแลระบบควบคุมภายใน และให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนติดตาม โดยให้ฝ่ายบริหารมีหน้าที่สร้างความตระหนักและสื่อสารการปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริตกับพนักงานทุกคน

ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้ดำเนินการเพื่อการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยการจัดกิจกรรม ESG DAY 2021 เพื่อสื่อสารให้พนักงานทราบถึงนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน พร้อมด้วยนโยบายการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2564 พร้อมทดสอบความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับนโยบาย นอกจากนี้ ยังได้สอดแทรกไว้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร รวมถึงการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ทุกคนครบ 100% ในแต่ละปี พร้อมทั้งดำเนินการเพื่อจัดให้มีการสื่อสารผ่านช่องทาง Intranet ของบริษัทสำหรับให้พนักงานเข้าไปศึกษาได้ด้วยตนเองทุกเมื่อ นอกจากนี้ยังสื่อสารมาตรการสำคัญเกี่ยวกับการให้หรือรับของขวัญ ในช่วงเทศกาลเพื่อเป็นแนวทางการดำเนินงานตามนโยบายดังกล่าวข้างต้น

กรณีที่ตรวจพบการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. จัดตั้งคณะทำงานตรวจสอบและดำเนินการทางวินัย ซึ่งประกอบไปด้วยผู้บริหารระดับสูงและผู้แทนจากฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการกำหนดไว้
2. ให้คณะทำงานดังกล่าวดำเนินการสอบสวนจนได้ผลสรุป
3. ดำเนินการลงโทษทางวินัยตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทโดยการให้ออกจากการเป็นพนักงานของบริษัท
4. ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายและลงโทษตามกระบวนการยุติธรรม
5. ทบทวน สอบทาน ระบบควบคุมภายในของบริษัทเพื่อตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องและติดตามให้มีการแก้ไขปรับปรุง

นโยบายการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน และการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม (Whistleblowing Policy)

บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสดังจากภายนอกและภายในบริษัทฯ ตลอดจนมีระบบการดำเนินการจัดการข้อร้องเรียนที่เหมาะสม อีกทั้งยังได้กำหนดมาตรการคุ้มครองและรักษาความลับของผู้ร้องเรียน โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์

1. เพื่อส่งเสริม ให้บุคลากรของบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม และสามารถตรวจสอบได้ โดยสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มาตรฐานทางจริยธรรมและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ คาดหวังให้ทุกคนรายงานโดยสุจริตถึงการปฏิบัติที่ขัด หรือสงสัยว่าจะขัดต่อเรื่องดังกล่าวให้บริษัททราบ ซึ่งบริษัทฯ จะได้ปรับปรุงแก้ไข หรือดำเนินการให้เกิดความถูกต้อง เหมาะสม โปร่งใส ยุติธรรม และเป็นไปตามกฎหมายที่มีการให้ความคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลโดยสุจริตแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

2. เพื่อให้มั่นใจว่าผู้บังคับบัญชา และฝ่ายทรัพยากรมนุษย์ของบริษัทฯ ทำหน้าที่ดูแล และให้คำแนะนำ ตลอดจนสอดส่องการกระทำต่าง ๆ ของบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปโดยถูกต้อง และผู้แจ้งเรื่องดังกล่าวจะได้รับความคุ้มครอง หากเป็นการกระทำด้วยความสุจริตใจ

ขอบเขตการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชัน

1. เมื่อมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำที่ฝ่าฝืนหลักปฏิบัติที่ดีในเรื่องต่อไปนี้

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

2. พบการกระทำที่ทำให้เกิดความสงสัย และเกิดผลเสียต่อบริษัทฯ

ช่องทางในการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม

- 1) ไปรษณีย์: นำส่งที่ **ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ** บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เลขที่ 944 มิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ ชั้น 20-23 ถนนพระราม 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
- 2) อีเมล **คณะกรรมการตรวจสอบ** : FPT.AuditCommittee@frasersproperty.com
- 3) เว็บไซต์ : www.frasersproperty.co.th/whistleblowing
- 4) กล้องรับความคิดเห็น บริษัทได้จัดเตรียมกล่องรับความคิดเห็นไว้ในที่เปิดเผย ให้ผู้ร้องเรียนสามารถยื่นร้องเรียนได้สะดวกด้วยตนเอง

กระบวนการในการจัดการกับเรื่องที่มีการร้องเรียน

1. การลงทะเบียน และส่งเรื่อง

1.1 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียน และกำหนดวันแจ้งความคืบหน้าของเรื่องที่ร้องเรียนแก่ผู้ร้องเรียน ดังนี้

- กรณีที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของบริษัทฯ อย่างร้ายแรง ให้ดำเนินการโดยด่วนที่สุด
- กรณีอื่นให้ดำเนินการโดยเร็ว
- กรณีที่เป็นการสอบถามทั่วไป เช่นคำถามเกี่ยวกับราคาหุ้น การจ่ายเงินปันผล จะไม่มีการลงทะเบียนรับเรื่อง แต่จะส่งเรื่องให้กับฝ่ายงานที่รับผิดชอบเรื่องนั้นๆ โดยตรง เพื่อตอบข้อซักถามแก่ผู้สอบถาม

1.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ลงบันทึกข้อมูลจากผู้ร้องเรียน ดังนี้

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

1.3 เมื่อลงทะเบียนรับเรื่องร้องเรียนแล้ว ให้กำหนดชั้นความลับตามเนื้อหาของเรื่อง (ยกเว้นกรณีที่เป็นการสอบถามทั่วไป) และดำเนินการดังนี้

- สั่งให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนดำเนินการหาข้อเท็จจริง และสั่งการตามอำนาจหน้าที่
- ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนจะต้องสรุปผลและรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบรับทราบ
- คณะกรรมการตรวจสอบจะรายงานผลการจัดการกับเรื่องร้องเรียนต่อคณะกรรมการบริษัทให้รับทราบต่อไป

2. การรวบรวมข้อเท็จจริง และการสั่งการ

2.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน ดำเนินการหาข้อเท็จจริง และให้ข้อเสนอแนะผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมต่อไป หากต้องมีการลงโทษทางวินัย สั่งลงโทษโดยปรึกษากับฝ่ายทรัพยากรมนุษย์เพื่อการลงโทษเป็นไปตามมาตรฐานการลงโทษ และหากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนไม่มีอำนาจสั่งลงโทษให้เสนอเป็นลำดับชั้นไปจนถึงผู้มีอำนาจแล้วแต่กรณี และให้ส่งผลการหาข้อเท็จจริง การดำเนินการและการสั่งลงโทษแล้วแต่กรณีไปให้ผู้บริหารสูงสุด โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อทราบ หรือพิจารณาสั่งการ

2.2 กรณีเป็นเรื่องร้องเรียนที่ไม่สามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมได้เพียงพอให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนส่งรายงานผลการตรวจสอบข้อมูล และความเห็นเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนนั้นไปที่ผู้บริหารสูงสุด โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อขอแนวทางการดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป หากผู้บริหารสูงสุดเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนได้ ข้อร้องเรียนนั้นจะถูกปิดเรื่องไป และให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนส่งสำเนาให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนทราบ เพื่อรายงานแก่คณะกรรมการตรวจสอบ

2.3 หากผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่าผู้ถูกร้องเรียนไม่มีความผิด หรือเป็นเรื่องที่เกิดจากความเข้าใจผิด หรือได้ให้ข้อเสนอแนะแก่ผู้ถูกร้องเรียน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมแล้ว และพิจารณาเห็นว่า ควรให้ปิดเรื่องโดยไม่มีการลงโทษใด ๆ ให้ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียนเสนอเรื่องดังกล่าวแก่ผู้บังคับบัญชาลำดับเหนือขึ้นไปเพื่อขออนุมัติเรื่องให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน เพื่อแจ้งแก่ผู้ร้องเรียนทราบ

3. การแจ้งผลสรุปต่อผู้ร้องเรียน และการปรับปรุงแก้ไข

3.1 ผู้ดูแลเรื่องร้องเรียน ดำเนินการตามคำสั่งของผู้บริหารสูงสุด ให้ข้อเสนอแนะให้มีการประพฤติ หรือปฏิบัติที่เหมาะสมต่อไป แล้วแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียนทราบ

3.2 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน แจ้งผลการดำเนินการ และบันทึกผลของการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนไว้ โดยนำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททราบเป็นรายไตรมาส จากนั้นแจ้งผลการดำเนินการให้ผู้ร้องเรียนทราบต่อไป

3.3 ผู้ประสานงานเรื่องร้องเรียน ติดตามผลการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) และรายงานให้ผู้บริหารสูงสุด คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัททราบ

การร้องเรียนโดยไม่สุจริต

หากการแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน ให้ถ้อยคำ หรือให้ข้อมูลใด ๆ ที่พิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต กรณีเป็นบุคลากรของบริษัทฯ จะได้รับการลงโทษทางวินัย แต่หากเป็นบุคคลภายนอกที่เป็นผู้กระทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย ทางบริษัทฯ จะดำเนินคดีกับบุคคลนั้นต่อไป

มาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน

1. บริษัทฯ จะเก็บข้อมูล และตัวตนของผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ถูกร้องเรียน เป็นความลับ
2. บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเท่าที่จำเป็น โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและความเสียหายของผู้รายงานแหล่งที่มาของข้อมูล หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง
3. ผู้ที่ได้รับการความเสียหายจะได้รับการบรรเทาความเสียหายด้วยกระบวนการที่เหมาะสม และเป็นธรรม
4. กรณีที่ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงเห็นว่าตนเองได้รับความไม่ปลอดภัย หรืออาจเกิดความเดือดร้อนเสียหาย ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง สามารถร้องขอให้บริษัทฯ กำหนดมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมก็ได้หรือบริษัทฯ อาจกำหนดมาตรการคุ้มครองโดยผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงไม่ต้องร้องขอก็ได้ หากเห็นว่าเป็นเรื่องที่มีแนวโน้มที่จะเกิดความเดือดร้อนเสียหาย หรือความไม่ปลอดภัย
5. บริษัทฯ จะไม่กระทำการใดอันไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หรือผู้ร้องเรียน ไม่ว่าจะโดยการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งงาน ลักษณะงานสถานที่ทำงาน สิ่งพักงาน ชำนาญ งบประมาณการปฏิบัติงาน เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส ผู้ร้องเรียน หรือผู้ที่ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริง

บทลงโทษเมื่อไม่ปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

นโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามยอมถูกสอบสวน และพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป

บริษัทฯ ได้จัดให้มีการรายงานการฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจและนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นประจำทุกปีเพื่อเป็นการติดตามให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และจัดให้มีการรายงานต่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนและคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นลำดับ อย่างไรก็ตามในปีที่ผ่านมา ไม่พบข้อมูลการแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแส ทั้งนี้ ไม่รวมจำนวนเหตุการณ์การแจ้งปัญหาการใช้บริการโดยปกติทั่วไปอย่างไม่มีความสำคัญ

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 4 ครั้งโดยประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอก ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายบริหาร และผู้บริหารที่รับผิดชอบเกี่ยวกับบัญชีและการเงินเพื่อสอบทานงบการเงิน และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

ในปี 2563-2564 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง และมีการประชุมร่วมกับผู้ตรวจสอบบัญชีภายนอกทุกไตรมาส สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	4	4	100
2. นายชยน์น้อย เผื่อนโกสุม	4	4	100
3. นายชัชวาลย์ เจียรนนท์	4	4	100

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97.5 อยู่ในเกณฑ์ ดีเยี่ยม
ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97.73 อยู่ในเกณฑ์ ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบได้ในส่วนของรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2564

สรุปผลการปฏิบัติงานหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา มีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปี 2563-2564 คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา มีการประชุมทั้งหมด 2 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

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

หมายเหตุ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563-64 จัดขึ้นเมื่อวันศุกร์ที่ 6 พฤศจิกายน 2563 มีมติอนุมัติรวมคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการสรรหา และเปลี่ยนชื่อเป็นคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 95.61 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 96.21 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ในปีที่ผ่านมาคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหา ได้ดำเนินการตามบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบที่บริษัทกำหนดไว้อย่างครบถ้วน มีบทบาทในการการกลั่นกรองและสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท โดยได้นำข้อมูลบัญชีรายชื่อกรรมการรัฐวิสาหกิจ (Directors' Pool) ของสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ และบัญชีรายชื่อกรรมการอาชีพ ในทำเนียบสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD Chartered Director) มาร่วมประกอบการสรรหากรรมการบริษัทฯ ทั้งในภาพรวมและรายบุคคล เพื่อให้เหมาะสม กับขนาด ประเภท ความซับซ้อน และความหลากหลาย ของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งความเป็นอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนดด้วยความโปร่งใส และพิจารณาเห็นชอบการเสนอชื่อกรรมการ และ/หรืออนุกรรมการ ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อมีมติเห็นชอบการเพิ่มจำนวนกรรมการจากเดิม 9 ท่าน เป็น 11 ท่าน โดยแต่งตั้งกรรมการเข้าใหม่ 2 ท่าน คือ (1) นายธนพล ศิริธนชัย เป็นกรรมการเข้าใหม่ และ (2) นางบุษยา มากแจ้ง เป็นกรรมการอิสระของบริษัท เพื่อนำเสนอต่อผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติแต่งตั้ง ซึ่งภายหลังการแต่งตั้งกรรมการท่านใหม่จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น กรรมการอิสระมีจำนวน 4 ใน 11 ท่าน คิดเป็น 36% ยังคงมากกว่า 1 ใน 3 ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้มีบทบาทในการทบทวนโครงสร้างค่าตอบแทนกรรมการ ค่าเบี้ยประชุม โบนัส สวัสดิการ และผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ๆ ทั้งที่เป็นตัวเงินและมีใช้ตัวเงินที่จ่ายให้แก่คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการของบริษัท และผู้บริหารสูงสุด ให้มีความเหมาะสม โดยคำนึงถึงค่าตอบแทนที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม รวมถึงกับดูแลให้บริษัทมีการเปิดเผยนโยบายเรื่องค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทนและสรรหาได้รับอนุมัติโดยผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริหาร

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริหารมีกำหนดการประชุมอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ในปี 2563-2564 คณะกรรมการบริหารมีการประชุมทั้งหมด 12 ครั้ง โดยมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายปณต สิริวัฒนภักดี	12	12	100
2. นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร ⁽¹⁾	12	12	100
3. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	12	12	100
4. นายธนพล ศิริธรชัย ⁽¹⁾	12	12	100
5. นายแสนผิน สุชี ⁽¹⁾	12	12	100
6. นายโสภณ ราชรักษา ⁽¹⁾	12	12	100
7. นายสมบุญ วสินชัชวล ⁽¹⁾	12	12	100

หมายเหตุ

⁽¹⁾ นายสิทธิชัย ชัยเกรียงไกร นายธนพล ศิริธรชัย นายแสนผิน สุชี นายโสภณ ราชรักษา และนายสมบุญ วสินชัชวล ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2563

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหาร

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 93.75 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 94.16 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ⁽¹⁾

การประชุมคณะกรรมการ

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีกำหนดการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง ในปี 2563-2564 คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน มีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่านสรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายชายน้อย เฟื่อนโกสุม	4	4	100
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	4	4	100
3. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	4	4	100
4. นายธนพล ศิริธรชัย ⁽²⁾	4	4	100

หมายเหตุ

⁽¹⁾ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2563-64 จัดขึ้นเมื่อวันศุกร์ที่ 6 พฤศจิกายน 2563 มีมติเปลี่ยนชื่อคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เป็นคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

⁽²⁾ ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ดำรงตำแหน่งกรรมการชุดย่อย ภายหลังจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 มีมติแต่งตั้งนายธนพล ศิริธรชัย เป็นกรรมการบริษัท

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 99.31 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 100 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูภาพรวมของรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้ ในส่วนของรายงานคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการ

ในปี 2563-2564 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการประชุมทั้งหมด 4 ครั้ง และมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท สำหรับการประชุมของคณะกรรมการแต่ละท่าน สรุปได้ดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการ	จำนวนครั้งที่ประชุมทั้งหมด	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม	ร้อยละ
1. นายโชติพัฒน์ พิษานนท์	4	4	100
2. รศ. ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	4	4	100
3. นายปณต สิริวัฒนภักดี	4	4	100
4. นายอุเทน โลหิตพิทักษ์	4	4	100
5. นายธนพล ศิริธรชัย ⁽¹⁾	4	4	100

หมายเหตุ

⁽¹⁾ ได้รับการแต่งตั้งจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ดำรงตำแหน่งกรรมการชุดย่อย ภายหลังที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 มีมติแต่งตั้งนายธนพล ศิริธรชัย เป็นกรรมการบริษัท

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทั้งคณะ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 98.06 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม ผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรายบุคคล มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 99.09 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

ทั้งนี้ สามารถดูรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ในส่วนของรายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประจำปี 2564

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

การควบคุมภายใน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อระบบควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ เหมาะสมพอเพียง ทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติงาน ซึ่งถือว่าเป็นกระบวนการที่สำคัญของการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ และเกิดความมั่นใจอย่างสมเหตุสมผลว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์สร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาว สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) และหลักการควบคุมภายในของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) รวมทั้งบริษัทฯ ได้จัดให้มีการรายงานข้อมูลทางการเงินและการดำเนินงานครบถ้วนน่าเชื่อถือ การปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ และป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส กำหนดให้มีวาระหลัก เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นต่อการควบคุมภายใน พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะต่อฝ่ายจัดการ เพื่อให้มีการแก้ไขหรือปรับปรุงระบบการควบคุมภายในให้เหมาะสมเพียงพอ โดยบริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ ภายใต้การดำเนินงานตามแผนงานของฝ่ายตรวจสอบภายใน และกำหนดให้รายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้ผู้ตรวจสอบภายในสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ ตรงไปตรงมา โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 ได้มีการพิจารณาผลการประเมินความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบททวนและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท โดยอ้างอิง “แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน” ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และครอบคลุมใน 5 เรื่อง คือ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

1. องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี คณะกรรมการบริษัทกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารและพนักงาน และมีการติดตามอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บรรลุตามเป้าหมาย โดยกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่ชัดเจนและวัดผลได้ในรูปของกำไรต่อหุ้นประจำปีนั้นๆ รวมทั้งได้มีการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมากับเป้าหมายที่กำหนด โดยหากไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจะทำการวิเคราะห์หาสาเหตุเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงการบริหารงานในปีต่อไป พร้อมทั้งจัดให้มีกิจกรรมควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกกิจกรรมอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีการสอบทานการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามคู่มือการปฏิบัติงาน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการนำหลักบรรษัทภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาปฏิบัติ เพราะเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน และจัดให้มีระบบการบริหารจัดการที่คำนึงถึงคุณธรรม ความโปร่งใส ตรวจสอบได้ อันเป็นพื้นฐานที่ส่งเสริมการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ และเพิ่มประสิทธิภาพ โดยมุ่งเน้นการสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่ผู้ถือหุ้น และคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียโดยรวม

ทั้งนี้โครงสร้างองค์กรของบริษัทมีสายการบังคับบัญชา มีการกำหนดอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ อย่างชัดเจน โดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใดจะไม่สามารถให้การอนุมัติในเรื่องนั้น ๆ ได้ นอกจากนั้นยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบอย่างเด็ดขาดระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชีและการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน

บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างการบริหารประกอบด้วยคณะกรรมการ 7 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการสรรหา คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยคณะกรรมการแต่ละชุดมีความรับผิดชอบต่องานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้การบริหารจัดการเป็นไปตามเป้าหมายให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นอยู่ในกรอบของการมีจริยธรรมที่ดี และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ส่งเสริมและติดตามความคืบหน้าของกระบวนการพัฒนาการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง โดยการพิจารณาปรับปรุงคู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งให้แนวทางและข้อเสนอแนะอื่นที่จำเป็นเพื่อการพัฒนา

2. การประเมินความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้กำหนดให้นโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นนโยบายที่สำคัญของบริษัทฯ และได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งประกอบไปด้วยกรรมการบริษัทจำนวน 5 ท่าน ให้ทำหน้าที่กำกับและติดตามการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ภายในหน่วยงานต่าง ๆ ที่ได้รับการประเมินว่ามีความเสี่ยงจากการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงชุดย่อยซึ่งประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูง ทำการประเมินหาความเสี่ยงที่สำคัญจากขนาดของผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเป้าหมายและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งความเสี่ยงเรื่องคอร์รัปชันของธุรกิจ และกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงนั้นๆ ในหน่วยงานที่เป็นเจ้าของความเสี่ยง พร้อมทั้งมอบหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของผู้บริหารทุกคน มีการวางแผน กำหนดมาตรการบริหารความเสี่ยง จัดให้มีการติดตามการบริหารความเสี่ยงของหน่วยงานต่าง ๆ ภายในองค์กรเป็นประจำและรายงานผลการติดตามต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบ

สำหรับปี 2564 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานรายงานทางการเงิน และความเสี่ยงที่สำคัญต่อกฎหมายฉบับใหม่ในเรื่อง พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 บริษัทฯ มีการสื่อสารให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในเรื่องความเสี่ยงดังกล่าว เพื่อให้ตระหนักถึงความสำคัญและนำไปสู่การปรับปรุงกระบวนการทำงานที่เกี่ยวข้องให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างถูกต้อง นอกจากนั้นบริษัทฯ ยังจัดให้มีการฝึกอบรมความรู้ให้กับพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้พนักงานมีความเข้าใจและตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงที่ต้องกระทำอย่างต่อเนื่อง โดยเชิญผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกองค์กรที่มีประสบการณ์มาเป็นวิทยากรให้กับบริษัทฯ

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ มีมาตรการควบคุมภายในที่มีความเหมาะสมกับความเสี่ยงขององค์กร และครอบคลุมกระบวนการสำคัญต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีการกำหนดนโยบายบริหารเงิน นโยบายเกี่ยวกับการบริหารจัดการงบประมาณ ระเบียบวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง ตลอดจนการทบทวนเอกสารกำหนดอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในการทำรายการต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับโครงสร้างองค์กร รวมถึงการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างการอนุมัติ การบันทึกรายการทางบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และการดูแลทรัพย์สิน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ กำหนดให้ทุกฝ่ายทำการปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัทและระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐาน รวมทั้งกำหนดให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแลการปฏิบัติงานทำหน้าที่กำกับดูแลหน่วยงานต่าง ๆ ภายในบริษัท ให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีกระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมดูแลด้านการพัฒนา การบำรุงรักษา และด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีที่เป็นไปตามหลักมาตรฐานสากล บริษัทฯ ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศเข้ามาใช้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการปฏิบัติงานและส่งเสริมให้มีการควบคุมผ่านระบบสารสนเทศที่รัดกุมมากขึ้น เช่น ระบบ SAP สำหรับสนับสนุนการดำเนินงานด้านการบันทึกบัญชี การจัดซื้อจัดจ้าง รวมทั้งใช้ติดตามการใช้จ่ายตามงบประมาณของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ เมื่อมีการพิจารณาอนุมัติธุรกรรมระหว่างกันนั้น บริษัทฯ มีนโยบายให้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญและพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอกและต้องกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทฯ ไปใช้ส่วนตัว ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของ ตลท. เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างครบถ้วนเพียงพอ รวมทั้งจัดให้มีกระบวนการป้องกันการทุจริตในทุกกิจกรรมดำเนินงาน พร้อมกำหนดนโยบายและแนวทางคุ้มครองผู้ร้องเรียน (Whistleblower) เพื่อให้ความคุ้มครองต่อพนักงาน ผู้แจ้งเบาะแสการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามจรรยาบรรณ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือเกิดการทุจริต

สำหรับบริษัทในเครือ บริษัทฯ มีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินการรวมทั้งกำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทในเครือนั้นถือปฏิบัติและรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบเป็นระยะ ทั้งนี้ เพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการลงทุนของบริษัท

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้ครอบคลุมทุกกระบวนการทำงานอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งให้ความสำคัญกับความปลอดภัยในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการจัดเก็บรักษาข้อมูลทาง

อิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงการสื่อสารข้อมูลที่ได้รับทั้งจากภายในและภายนอก ซึ่งถือเป็นเครื่องมือสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ข้อมูลเกี่ยวกับผลการปฏิบัติงานและรายงานทางการเงิน เพื่อให้การตัดสินใจของคณะกรรมการ ฝ่ายบริหาร ผู้ถือหุ้น และผู้เกี่ยวข้อง อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เป็นปัจจุบัน เชื่อถือได้ เข้าใจง่าย เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดำเนินธุรกิจและการแข่งขัน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยการจัดทำรายงานเชิงวิเคราะห์เปรียบเทียบหลักการและเหตุผล พร้อมเอกสารประกอบข้อเท็จจริงจัดส่งข้อมูลเพื่อศึกษาประกอบการตัดสินใจเป็นการล่วงหน้า 7 วัน โดยมีเลขานุการบริษัทซึ่งมีหน้าที่ให้คำแนะนำด้านข้อบังคับและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งเป็นหน่วยงานที่เป็นศูนย์กลางในการจัดทำและจัดเก็บเอกสารสำคัญ ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการบริษัท รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นไว้เป็นระบบ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการได้

บริษัทฯ มีการจัดทำรายงานทางการเงินอย่างเป็นระบบ รวมถึงขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูลเพื่อจัดทำรายงานทางการเงิน ซึ่งมีการตรวจสอบ/สอบทานของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ รวมทั้งการพิจารณา ทบทวน รายงานทางการเงินของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยให้ใช้นโยบายบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่รับรองทั่วไป และเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจ ทั้งนี้การพิจารณาทบทวนของคณะกรรมการบริษัทก่อนการเผยแพร่รายงานทางการเงินต่อสาธารณชน เพื่อเป็นการตรวจสอบความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ตลอดจนการดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วนและโปร่งใส

5. ระบบการติดตาม

บริษัทฯ มีระบบการติดตามการดำเนินงานในระดับบริหาร และในระดับปฏิบัติงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารจะแก้ไขปัญหาก่อให้เกิดขึ้น และกำหนดแนวทางที่ชัดเจน ในกรณีที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย กรณีมีประเด็นสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท จะกำหนดให้ผู้รับผิดชอบนำเสนอรายงาน เพื่อทบทวนการปฏิบัติงานและการวิเคราะห์สาเหตุตลอดจนร่วมพิจารณาเพื่ออนุมัติแก้ไขปัญหภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นว่าเหมาะสมและให้รายงาน การปฏิบัติและติดตามผลอย่างต่อเนื่อง

สรุประบบการควบคุมภายในของบริษัท

- บริษัท และบริษัทย่อยได้ปฏิบัติตามมาตรฐานทางบัญชีที่ยอมรับโดยทั่วไปประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างครบถ้วนถูกต้อง เพียงพอ และทันเวลา

- ระบบการควบคุมภายในของบริษัทเพียงพอ และเหมาะสมครอบคลุมถึงการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย รวมไปถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอ

- บริษัทจัดให้มีบุคลากรเพียงพอเพื่อรองรับกับธุรกิจที่เจริญเติบโต โดยระหว่างปี 2564 ฝ่ายตรวจสอบภายในดำเนินการสอบทานระบบงานต่าง ๆ ของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงกิจการร่วมค้า โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

1. การปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายในการบริหารจัดการกองรีท-FIRM
2. กระบวนการดำเนินธุรกิจของบริษัท PBA Robotics (Thailand) จำกัด
3. ระบบงานก่อสร้างโรงงาน คลังสินค้าและการติดตามความคืบหน้าโครงการ
4. ระบบบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และซ่อมบำรุงรักษาโรงงานและคลังสินค้า

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์กรรม

5. ระบบงานพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์กรรม-ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
6. ระบบงานบริหารโรงแรม Triple Y
7. ระบบงานบริหารงานคอนโดมิเนียม Triple Y Residence
8. ระบบงานบริหารศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์
9. ระบบงานฝ่ายกลยุทธ์การตลาดธุรกิจค้าปลีก
10. ระบบงานระบบงานบริหารกลยุทธ์ธุรกิจค้าปลีก
11. ระบบงานกลยุทธ์บริหารพื้นที่เช่า

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

12. ระบบงานจัดซื้อที่ดินและจัดสรรที่ดิน
13. ระบบงานออกแบบโครงการแนวราบ
14. ระบบงานจัดซื้อโครงการที่อยู่อาศัย
15. ระบบงานประมาณราคาและควบคุมงบประมาณ
16. ระบบงานวางแผนกลยุทธ์และการตลาดดิจิทัล
17. ระบบงานวางแผนและวิเคราะห์ธุรกิจที่อยู่อาศัย
18. ระบบงานวิเคราะห์สินเชื่อและนิติกรรมการณ์โอน
19. ระบบงานขายและก่อสร้าง โครงการที่อยู่อาศัย

ส่วนงานสนับสนุนส่วนกลาง (Corporate Function)

20. ระบบงานจัดซื้อ
21. ระบบงานธุรการ
22. ระบบงานบริหารการเงิน
23. ระบบงานฝ่ายบัญชี
24. ตรวจสอบระบบสารสนเทศ (IT Audit)

กลุ่มธุรกิจ Digital

25. ระบบงานพัฒนาโครงการ Data Center ของ STT GDC (Thailand) Co., Ltd.

จากผลการตรวจสอบในเรื่องดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการตรวจสอบได้รับรายงานจากฝ่ายตรวจสอบภายใน ซึ่งไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งประเด็นที่พบ

เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน ได้มีการปรับปรุงแก้ไขและยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อลดข้อผิดพลาดในการทำงาน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาจนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทไตรมาสละ 1 ครั้ง เพื่อคณะกรรมการบริษัทได้ทราบอย่างทันเวลา

ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

เพื่อความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและผู้ตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบจึงจัดให้มีการประชุมร่วมกันระหว่างคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผู้ตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้สอบบัญชีรับอนุญาตให้ความเห็นในประเด็นการตรวจสอบของบริษัทฯ ต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างอิสระและตรงไปตรงมา โดยทางคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามผู้สอบบัญชีรับอนุญาตถึงการให้ความร่วมมือของผู้รับการตรวจ และการถูกจำกัดขอบเขตในการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้แจ้งรายงานแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่าได้รับความร่วมมือในการประสานงานเป็นอย่างดีจากผู้รับการตรวจ มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน และไม่ถูกจำกัดขอบเขตในการตรวจสอบ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังกำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในทางด้านการปฏิบัติงานที่เหมาะสมและเพียงพอในการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกระบวนการปฏิบัติงานทางธุรกิจหลัก

ฝ่ายตรวจสอบภายในได้ทำการประเมินความเสี่ยงในภาพรวมขององค์กรเพื่อจัดทำแผนการตรวจสอบสอดคล้องกับกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง รวมถึงให้คำปรึกษาพร้อมทั้งข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงขั้นตอนการปฏิบัติงานแก่หน่วยงานต่าง ๆ ให้มีความเหมาะสม และมีประสิทธิภาพตามวิธีการและมาตรฐานสากล รวมทั้งติดตามการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ตามข้อสังเกตและข้อเสนอแนะที่ให้ไว้ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ถึงผลการสอบทาน ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะในเรื่องที่ตรวจสอบรวมทั้งผลการติดตามตามข้อสังเกตและข้อเสนอแนะที่ให้ไว้ในไตรมาสก่อน ๆ

หัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้แต่งตั้ง นางมารศรี โสภาเสถียรพงศ์ ให้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทตั้งแต่ปี 2560 เนื่องจากมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านบัญชี การเงิน และการตรวจสอบภายในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัทฯ มาเป็นระยะกว่า 20 ปี เคยเข้ารับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงเห็นว่ามีคุณสมบัติที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติ หรือได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทฯ มอบหมายให้ นางสาวศรีวิไล สุขศรี ดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกำกับดูแล (Legal & Compliance Department) เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลหน่วยงานต่าง ๆ ภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานทางการที่เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท

รายการระหว่างกัน

1. รายละเอียดของรายการระหว่างกัน

ในรอบปีบัญชี 2564 (วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - 30 กันยายน 2564) รายการระหว่างกันระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายการระหว่างกันที่สำคัญ

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่เป็นรายการที่สำคัญระหว่างปี 2563-2564 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2564	รอบปีบัญชี 2563		
1. กองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์	มีผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งมีความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท	1.1 ค่าเช่าและค่าบริการสถานที่	-	8.57	บริษัทมีการเช่าพื้นที่สำนักงานจากกองทุนรวมสารคดีทาวเวอร์	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีการให้บริการ และมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป
		1.2 ค่าไฟฟ้าสาธารณูปโภคและบริการอื่น ๆ	-	0.54		
2. บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	2.1 ค่าติดตั้งป้ายโฆษณาและค่าบำรุงรักษา	2.31	2.13	บริษัทมีการใช้สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ทางการตลาด โดยติดตั้งป้ายโฆษณาหน้านิคมอุตสาหกรรมเอเชีย และชำระค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาสำหรับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาจากค่าบริการ ค่าซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษาเป็นอัตราที่เทียบเท่ากับผู้รับบริการรายอื่นที่อยู่ในบริเวณเดียวกัน คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
		2.2 ค่าไฟฟ้าสาธารณูปโภคและบริการอื่น ๆ	3.02	2.65		
3. บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับกลุ่มของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท	3.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	22.44	20.90	บริษัทมีรายได้ค่าเช่า และบริการของคลังสินค้า ที่ได้รับจาก บจก. ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติกส์	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่า และบริการของคลังสินค้ากับผู้เช่ารายอื่น ๆ คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไขที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป

ชื่อบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะ รายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปี บัญชี 2564	รอบปี บัญชี 2563		
4. บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์ จำกัด	มีกรรมการ ที่มีความ เกี่ยวข้องกับ กลุ่มของ ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ ของบริษัท	4.1 รายได้ ค่าเช่าและ บริการ ค่าภาษี โรงเรือน และที่ดิน	3.00	2.95	บริษัทมีรายได้ค่าเช่า ค่างาน ซ่อมแซม และค่าภาษีโรงเรือน ของคลังสินค้า ที่ได้รับจาก บจก. เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ โลจิสติกส์	คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้น แล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับ ข้อมูลอัตราค่าเช่า และบริการของ คลังสินค้า กับผู้เช่ารายอื่น ๆ และ มีความเห็นว่ารายการดังกล่าว เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไข ที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
5. บริษัท อาคเนย์ ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการ ดำรงตำแหน่ง กรรมการ ของบริษัท	5.1 ค่าเบี้ย ประกันภัย ทรัพย์สิน	18.82	12.36	บริษัทมีการทำประกันภัยของ อาคารโรงงาน และคลังสินค้า กับ บมจ. อาคเนย์ประกันภัย	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการระหว่างกัน ดังกล่าวข้างต้นแล้ว โดยมีการ พิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตรา ค่าบริการ กับผู้ให้บริการรายอื่น ๆ คณะกรรมการตรวจสอบมีความ เห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการ ที่มีความจำเป็น และสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดบนเงื่อนไข ที่ปฏิบัติกันอยู่โดยทั่วไป
		5.2 รายได้ค่า เคลมประกัน	2.64	1.29		
6. ทรัสต์เพื่อ การลงทุน ใน อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริษัทร่วม	6.1 กำไร จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	817.85	1,311.16	บริษัทได้รับการแต่งตั้งให้เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ฯ รวมทั้งมีการขาย อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ให้แก่กองทรัสต์ฯ นอกจากนี้ บริษัทมีการถือหุ้นลงทุน ในกองทรัสต์ฯ และขายเงินลงทุน ในกองทรัสต์ไปจำนวนหนึ่ง ในระหว่างปี 2663 ซึ่งธุรกรรม ดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นประโยชน์กับบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้มี การพิจารณาความเหมาะสมของ รายการดังกล่าวข้างต้น และม ีความเห็นว่ารายการดังกล่าวข้างต้น เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาดนอกจากนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสม และ ปฏิบัติกันโดยทั่วไป
		6.2 รายได้ ค่าบริการ จัดการ	370.60	401.91		
		6.3 รายได้ ค่าเช่าและ บริการ รายได้ ค่าเช่าที่ดิน และ รายได้ค่าบริการ ส่วนกลาง	93.98	92.48		
		6.4 รายได้ ค่าบริการ	17.31	17.66		
		6.5 รายได้ ค่านายหน้า	29.84	62.31		
		6.6 รายได้อื่น	-	1.64		
		6.7 ค่า สาธารณูปโภค	0.07	0.61		
		6.8 ต้นทุน ค่าเช่าและ บริการ	0.02	0.42		
		6.9 ค่าใช้จ่าย อื่น	0.10	0.42		

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2564	รอบปีบัญชี 2563		
7. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ จำกัด	บริษัทร่วมค้า	7.1 รายได้ค่าบริหารจัดการ	8.48	37.08	บริษัทได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการของ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ ซึ่งธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นประโยชน์กับบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการพิจารณาความเหมาะสมของรายการดังกล่าวข้างต้น และมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวข้างต้น เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด นอกจากนี้ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสมและปฏิบัติกันโดยทั่วไป
		7.2 รายได้ค่าก่อสร้าง และรายได้ค่าบริการ	13.42	38.16	บริษัทดูแลการบริหารและควบคุมงานก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้างอื่น ให้แก่โครงการของ บจก. เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟทีแอนด์ ซึ่งธุรกรรมทางการเงินดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด และเป็นประโยชน์กับบริษัท	
8. บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	8.1 ค่าเช่าและบริการสถานที่	58.40	55.22	บริษัทมีการเช่าพื้นที่ และใช้บริการจาก บจก. จัสโค (ประเทศไทย)	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว โดยมีการพิจารณาประกอบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายการระหว่างกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และเกิดขึ้นตามราคาตลาด โดยมีการให้บริการ และมีเงื่อนไขเช่นเดียวกับผู้เช่ารายอื่นทั่วไป
		8.2 ดอกเบี้ยจ่าย	2.24	-		
		8.3 ค่าใช้จ่ายอื่น	1.46	-		
9. บริษัท นอร์ท สาร โฮเทล จำกัด	บริษัทร่วม	9.1 รายได้ค่าเช่า	-	56.44	ในเดือนสิงหาคม 2550 บจก. นอร์ท สาร เรียวตี้ (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับ บจก. นอร์ท สาร โฮเทล (บริษัทร่วม) จำนวน 2 ฉบับ เพื่อดำเนินโครงการโรงแรม W Bangkok และอาคารอนุรักษ์โดยสัญญาเช่าช่วงมีระยะเวลาสิ้นสุดและเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับสัญญาเช่าหลักที่ บจก.นอร์ท สาร เรียวตี้ ทำกับ สนง.ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติมให้ บจก. นอร์ท สาร โฮเทล ชำระเงินค่าเช่ารายปีให้กับ บจก. นอร์ท สาร เรียวตี้ ในอัตราเดียวกับ สัญญาหลัก สัญญาเช่าช่วงฉบับที่ 1 กำหนดให้	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา อัตราค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

ชื่อบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะ รายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปี บัญชี 2564	รอบปี บัญชี 2563		
					บจก.นอร์ท สาร โฮเต็ล จ่ายเงินค่าเช่าเริ่มแรก เป็นจำนวนเงิน 989 ล้านบาท ให้แก่ บจก.นอร์ท สาร เรียลตี้ การเช่าช่วงที่ดินนี้ได้รับความยินยอมจากสนง.ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยค่าเช่าเริ่มแรกที่ได้รับ บจก.นอร์ท สาร เรียลตี้ ทายอรับรู้ เป็นรายได้ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า การให้เช่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท	
		9.2 รายได้ ดอกเบี้ยรับ	14.60	11.78	ดอกเบี้ยรับจากเงินที่บริษัทให้กู้ยืมแก่ บจก. นอร์ท สาร โฮเต็ล ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท (20%) เป็นไปตามสัญญาเงินกู้	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา อัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราตลาด และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		9.3 ค่าเช่า ห้องพัก และบริการ ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	0.08	0.20	สำหรับเช่าสถานที่เพื่อจัดงานประชุมที่โรงแรม W Bangkok	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา เป็นไปตามอัตราตลาด มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
10. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์	บริษัทร่วม	10.1 รายได้ ค่าเช่าที่ดิน อาคาร และงานระบบ	-	313.68	ในระหว่างปี 2559 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลเด้นเวนเจอร์ “โกลเด้นเวนเจอร์” ได้เช่าช่วงที่ดิน อาคารและงานระบบจาก บจก. นอร์ท สาร เรียลตี้ (บริษัทย่อย) เป็นเวลา 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 รวมถึงการซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ และอุปกรณ์ของโครงการสาทร สแควร์ รวมทั้งได้จ้าง บจก. นอร์ท สาร เรียลตี้ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ในการบริหารจัดการหาผลประโยชน์ จัดเก็บรายได้ บำรุงรักษาซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ ให้อยู่ในสภาพที่ดี โดยมีอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกิน 100 ล้านบาทต่อปี	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา อัตราค่าเช่า และบริการ เป็นไปตามอัตราตลาด และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		10.2 ดอกเบี้ยรับ	19.44	-		
		10.3 รายได้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	143.96	126.04		

ชื่อบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะ รายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปี บัญชี 2564	รอบปี บัญชี 2563		
					และค่าธรรมเนียมผันแปรไม่เกิน 8% ต่อปีของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมดและค่าใช้จ่ายบางส่วนที่สามารถเรียกเก็บได้ตามจริง ตามที่กำหนดในสัญญา โดยรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2557 ของบริษัท เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2557	
		10.4 ค่าเช่าง่ายและค่าบริการห้องประชุม	-	2.77	บริษัท และ บจก. โกลเด็นแลนด์ เรสซิเดนซ์ (บริษัทย่อย) ได้เช่าพื้นที่สำนักงานชั้น 36 และ 38 ของอาคารสาทร สแควร์ กับ โกลเด็นเวนเจอร์ริท นอกจากนี้ได้มีการใช้บริการห้องประชุมของอาคารสาทรสแควร์ และอาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์	
11. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์	บริษัทร่วม	11.1 ค่าเช่าช่วงที่ดินอาคารและเฟอร์นิเจอร์ของโครงการเมย์แฟร์แมริออท	-	32.00	ในระหว่างปี 2550 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โกลด์ ได้ให้ บจก. แกรนด์เมย์แฟร์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท เช่าช่วงที่ดินและอาคารและเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการเมย์แฟร์แมริออท	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา อัตราค่าเช่าก็เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		11.2 ดอกเบี้ยจ่าย	2.28	-	เพื่อประกอบธุรกิจเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์และโรงแรม โดยจ่ายค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันรายเดือนตามผลการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พ.ค. 2550 ถึงวันที่ 15 มี.ค. 2566 และเมื่อหมดสัญญาเช่าช่วง บจก. แกรนด์เมย์แฟร์สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาได้อีก 10 ปี การเช่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท	
12. บริษัทสยามโฮลดิ้ง จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บจก. สารทรีพียลีน (บริษัทย่อย) ในสัดส่วน 40%	12.1 ดอกเบี้ยจ่าย	14.80	14.84	ดอกเบี้ยจ่ายของ บจก. สารทรีพียลีน (บริษัทย่อย) จากการกู้ยืมเงินจาก บจก. สยามโฮลดิ้ง อัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราที่ตกลงร่วมกันกับบริษัทให้เป็นอัตราเดียวกันที่จะคิดกับบริษัทย่อยที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.5 ตั้งแต่ปี 2557 ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมจาก บจก. สยามโฮลดิ้ง เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญา ร่วมลงทุนระหว่างบริษัทกับ บจก. สยามโฮลดิ้ง ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร่วม	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา อัตราดอกเบี้ยก็เป็นไปตามอัตราตลาด

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสม	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2564	รอบปีบัญชี 2563		
13. บริษัท แอสคอต อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับ บจก. สยามโฮลดิ้ง ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	13.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	0.11	บจก. แอสคอตฯ เป็นผู้บริหารจัดการโครงการแอสคอต ซึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยเพื่อให้เช่าระยะยาวในรูปแบบเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และโรงแรมซึ่งมีการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการค่าธรรมเนียมการจัดการค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จาก บจก.สารทรัพย์สิน (บริษัทย่อย)	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่าเป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา และตามที่ตกลงร่วมกันกรณีที่ไม่ได้ทำสัญญาระหว่างกัน มีความเหมาะสมและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		13.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12.34	24.45		
14. บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด	บริษัทร่วมค้า	14.1 รายได้ค่าบริการจัดการ	60.96	80.70	บจก. เกษมทรัพย์ภักดี เป็นผู้รับสิทธิเข้าทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณตลาดสามย่านเดิมกับจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อเป็นการประหยัดในการว่าจ้างบุคลากรใหม่ และใช้ประโยชน์จากความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ของบุคลากรของบริษัท รวมไปถึงระบบงานและการจัดการองค์กร บจก. เกษมทรัพย์ภักดี จึงว่าจ้างบริษัท เพื่อให้บริการทุกด้านทั้งด้านการบริหารโครงการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ การบริหารการตลาด และการบริหารจัดการทั่วไป	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่าเป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา คำนวณมาจากต้นทุนบวกกำไรที่เหมาะสม มีความเหมาะสมและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		14.2 ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	21.98	42.66	บริษัท และ บจก. โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ (บริษัทย่อย) ได้เช่าพื้นที่สำนักงานชั้น 20 และ 21 ของอาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศทาวเวอร์ โดยมีการทำสัญญาเช่าและบริการตามเงื่อนไขปกติเช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไปตามอัตราตลาด	
		14.3 ดอกเบี้ยจ่าย	2.12	-		
		14.4 ค่าใช้จ่ายอื่น-ค่าอบรม, ค่าห้องประชุม	0.86	1.60	กลุ่มบริษัทใช้สถานที่เพื่อฝึกอบรม สัมมนา และจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	

ชื่อบุคคล ที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะ ความสัมพันธ์	ลักษณะ รายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผล	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปี บัญชี 2564	รอบปี บัญชี 2563		
15. บริษัท ภัคดี รีเทล จำกัด	บริษัทร่วมค้า	15.1 รายได้ ค่าบริหารจัดการ	11.13	14.10	บจก. เกษมทรัพย์ภัคดี เป็นผู้รับ สิทธิเข้าทำสัญญาให้สิทธิใช้ ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่ บริเวณตลาดสามย่านเดิมกับ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อ เป็นการประหยัดในการว่าจ้าง บุคลากรใหม่ และใช้ประโยชน์ จากความรู้ความสามารถ และ ประสบการณ์ของบุคลากรของ บริษัท รวมไปถึงระบบงาน และ การจัดการองค์กร บจก. ภัคดีรีเทล จึงว่าจ้างบริษัท เพื่อให้บริการ ทุกด้านทั้งด้านการบริหาร โครงการก่อสร้างการออกแบบ รูปแบบโครงการ การบริหาร การตลาด และการบริหารจัดการ ทั่วไป	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลง ไว้ตามสัญญา คำนวณมาจากต้นทุน บวกกำไรที่เหมาะสม มีความสมเหตุ สมผลและเป็นไปตามแนวทาง การดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท
		15.2 ค่าซื้อ สินค้า ของขวัญ ของชำร่วย	-	0.81	ซื้อสินค้าเพื่อเป็นของขวัญ เทศกาลให้กับลูกค้า และคู่ค้า ทางธุรกิจ	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาปกติที่ ให้กับบุคคลภายนอก มีความเหมาะสม มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตาม แนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของ บริษัท
16. บริษัท ภัคดี ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด	บริษัทร่วมค้า	16.1 รายได้ ค่าบริหารจัดการ	10.20	4.50	บจก. เกษมทรัพย์ภัคดี เป็นผู้รับ สิทธิเข้าทำสัญญาให้สิทธิใช้ ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่ บริเวณตลาดสามย่านเดิมกับ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เพื่อ เป็นการประหยัดในการว่าจ้าง บุคลากรใหม่ และใช้ประโยชน์ จากความรู้ความสามารถ และ ประสบการณ์ของบุคลากรของ บริษัท รวมไปถึงระบบงาน และ การจัดการองค์กร บจก. ภัคดี ฮอสพิทาลิตี้ จึงว่าจ้างบริษัท เพื่อให้บริการทุกด้านทั้งด้าน การบริหารโครงการก่อสร้าง การออกแบบรูปแบบโครงการ การบริหารการตลาด และ การบริหารจัดการทั่วไป	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้ว และมีความเห็นว่า เป็นราคาที่ตกลง ไว้ตามสัญญา คำนวณมาจากต้นทุน บวกกำไรที่เหมาะสม มีความสมเหตุ สมผลและเป็นไปตามแนวทาง การดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี 2564	รอบปีบัญชี 2563		
		16.2 ค่าเช่าและบริการ	-	0.29	สำหรับรับรองแขกและพนักงานในช่วงกิจกรรมต่าง ๆ	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้วและมีความเห็นว่า เป็นราคาปกติที่ให้กับบุคคลภายนอก/ราคาตลาดหรือราคาเปรียบเทียบจากการเสนอราคาของผู้เสนอราคาที่มีราคาและเงื่อนไขเป็นประโยชน์กับบริษัทมากที่สุด
		16.3 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	0.96	0.83	สำหรับรับรองแขกและพนักงานในช่วงกิจกรรมต่าง ๆ	
17. บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท	17.1 รายได้ค่าการจัดการ	40.56	23.25	บจก. เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัดว่าจ้างบริษัท เพื่อให้บริการด้านการบริหารโครงการก่อสร้างการออกแบบรูปแบบโครงการ	คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการดังกล่าวแล้วและมีความเห็นว่าเป็นราคาที่ตกลงไว้ตามสัญญา คำนวณมาจากประมาณการต้นทุนที่เกิดขึ้นของบริษัท บวกกำไรที่เหมาะสม มีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

1.2 รายการที่มีเงื่อนไขการค้าปกติทั่วไปที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี 2563-2564 บริษัทมีการทำรายการค้าที่มีเงื่อนไขปกติทั่วไปกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
			รอบปีบัญชี	รอบปีบัญชี
			2564	2563
1. Frasers Hospitality Pte. Ltd.	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	0.23
		ค่าที่พักสัมมนา	-	0.07
		ค่าใช้จ่ายอื่น	-	0.01
2. บริษัท เฟรเซอร์ส โฮสพิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าบริการโครงการ	1.42	3.88
3. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	0.01
		ค่าบริการวิชาชีพ	6.19	1.35
		รายได้อื่น	-	0.47
		ค่าใช้จ่ายอื่น	2.59	-
4. Frasers Property Corporate Services Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	0.02
		รายได้อื่น	10.00	0.21
		ค่าอบรมสัมมนา	2.35	1.16
		ค่าใช้จ่ายบริหารองค์กร	15.68	30.82
		ค่าตัวเครื่องบิน ค่าเดินทาง ค่าห้องพัก และค่ารถรับส่ง	3.72	0.05

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
			รอบปีบัญชี	รอบปีบัญชี
			2564	2563
5. บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าบริการห้องประชุม	-	0.06
6. River Valley Apartments Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าอบรมสัมมนา	-	0.01
		ค่าเดินทาง ค่าห้องพัก และค่ารถรับส่ง	-	0.20
7. Frasers Hospitality China Square Trusty Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าอบรมสัมมนา	-	0.02
8. Frasers Hospitality Loyalty Services Pte. Ltd.	เป็นบริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าบริการ (Loyalty fee)	-	0.18
9. บริษัท พีบีเอ โรบोटิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้ค่าบริการจัดการ	3.69	-
		รายได้อื่น	0.84	0.03
10. บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้จากการให้เช่าคลังสินค้าและบริการห้องประชุม	8.28	0.01
		รายได้ค่าบริการจัดการ	2.71	-
11. บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	บริษัทร่วม	รายได้ค่าบริการจัดการ	9.48	5.65
		ดอกเบี้ยรับ	0.48	-
12. บริษัท เบอร์ลี ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกรรร่วมกัน	ค่าวัสดุสิ้นเปลืองใช้ในสำนักงาน	-	0.15
		รายได้ค่าบริการห้องประชุม	-	0.14
		รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	0.01
13. บริษัท ไทยดริงค์ จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าสนับสนุนงานวิ่ง Vertical run	-	0.47
14. บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของกลุ่มบริษัท เป็นญาติสนิทของกรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าน้ำดื่มใช้ในสำนักงาน	-	0.25
15. บริษัท ที.ซี.ซี.เทคโนโลยี จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	ค่าบริการเช่าอุปกรณ์ และค่าบริการด้านระบบสารสนเทศและเทคโนโลยี	63.35	61.70
		ค่าใช้จ่ายอื่น	3.01	0.11
16. บริษัท โทนิค อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	ค่าบริการโครงการ (กลุ่ม hotel)	3.01	3.01
17. บริษัท ทีซีซี แอทเชกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าบริการห้องประชุม	-	0.13
		ค่าใช้จ่ายอื่น	-	0.04
		ค่าที่ปรึกษาด้านออกแบบสถาปัตยกรรม	-	0.38
		ค่าใช้จ่ายพนักงาน	-	0.04
18. บริษัท ทีซีซี โฮเทล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของกลุ่มบริษัท เป็นญาติสนิทของกรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	บริการห้องจัดเลี้ยง	-	0.67
		ค่ารับรอง	-	0.01
19. บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	ค่าบริการเช่ายานพาหนะ	1.03	8.74

บริษัทที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
				รอบปีบัญชี	รอบปีบัญชี
				2564	2563
20.	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการด้านงานประกันชีวิต	14.57	13.66
21.	บริษัท นำยุค จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าที่พัก	-	0.93
22.	บริษัท นอร์ธปาร์ค กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการรถกอล์ฟ - คีบอร์ด	-	0.89
23.	บริษัท เอฟ แอนด์ บี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	-	0.05
			ค่าประชาสัมพันธ์	-	0.19
			ค่าบริการห้องประชุม	-	0.01
24.	บริษัท โฮเรก้า แมเนจเม้นท์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าน้ำดื่มรับรองลูกค้า	-	5.90
25.	บริษัท ฟู้ด ออฟ เอเชีย จำกัด	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	2.27
			ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	-	0.05
26.	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	10.45
			รายได้จากธุรกิจโรงแรม	1.29	-
			รายได้อื่น	6.06	0.04
27.	บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าบริการห้องประชุม	-	0.22
28.	บริษัท ช้างอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	รายได้ค่าบริการห้องประชุม	-	0.16
			รายได้ค่าสนับสนุนกิจกรรม Chill festival	-	3.70
29.	บริษัท อินทราพิย์ จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าบริการอินเทอร์เน็ต	-	0.33
30.	บริษัท อมรินทร์พริ้นติ้ง แอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าโฆษณา	-	1.33
31.	บริษัท ควอลิตี้ กอล์ฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ผู้ให้บริการด้านผู้บริหารที่สำคัญกับบริษัท	ค่าบริการโครงการ	10.54	13.40
32.	Marriott International	ผู้ให้บริการด้านผู้บริหารที่สำคัญกับกลุ่มบริษัท	ค่าบริการโครงการ	5.58	0.35
33.	Luxury Hotel & Resort (Thailand) Limited	ผู้ให้บริการด้านผู้บริหารที่สำคัญกับกลุ่มบริษัท	ค่าบริการโครงการ	-	13.55
34.	บริษัท โออิชิ ราเมน จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	ค่าอาหารพนักงาน	-	0.04
35.	บริษัท บีอีซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีกรรมการร่วมกัน	ค่าซื้อเครื่องใช้สำนักงาน และวัสดุสิ้นเปลือง	6.26	0.15
			ค่าของขวัญ ค่ารับรอง	-	0.28
			รายได้อื่น (ค่าเช่าที่ดิน)	0.48	0.48
36.	บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้ค่าบริการจัดการ	17.60	-
			รายได้อื่น	2.37	4.42
37.	บริษัท แปซิฟิก เลเซอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	อบรมสัมมนา	-	0.04
			ค่าตัวเครื่องบิน ค่าเดินทาง ค่าห้องพัก และค่ารถรับส่ง	-	1.63

บริษัทที่เกี่ยวข้อง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)	
			รอบปีบัญชี	รอบปีบัญชี
			2564	2563
38. บริษัท เอ็น.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล อีเว้นท์ จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้โรงแรม	-	0.19
39. บริษัท มิตรสยามอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	ค่าที่ปรึกษา	-	1.25
40. PT SLP Internusa Karawang	บริษัทร่วม	รายได้อื่น	-	1.15
41. บริษัท ทีซีซี โฮเทลคอลเลคชั่น จำกัด	มีกรรมกรรร่วมกัน	ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	-	0.43
		ค่าอบรมสัมมนา	-	0.02
42. Frasers Property AHL Ltd.	มีกรรมกรรร่วมกัน	รายได้ค่าบริการจัดการ	-	0.33
		ค่าใช้จ่ายอื่น	-	0.27
43. Capri by Fraser China Square	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าห้องพัก	-	0.04
44. บริษัท ซี เอ ซี จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นญาติสนิทของกรรมการ และ/หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทย่อย	ค่าบริการห้องประชุม	-	0.01
45. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	บริษัทร่วมค้า	รายได้อื่น	-	0.01
46. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมกรรร่วมกัน	ค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง	2.14	1.92

2. มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

หน่วยงานที่รับผิดชอบจะประเมินราคาดังกล่าวในขั้นต้น โดยจะจัดหาข้อมูลและทำการวิเคราะห์ว่า รายการดังกล่าวเป็นรายการที่สมเหตุสมผล เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และมีราคายุติธรรมหรือไม่ เช่น การซื้อทรัพย์สิน ฝ่ายการลงทุนจะต้องทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนการลงทุน โดยอาจมีการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญภายนอกเพื่อให้ความเห็นเพิ่มเติม จากนั้นจึงนำเสนอตามขั้นตอนและกระบวนการอนุมัติ โดยผู้บริหารหรือกรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสีย จะไม่มีส่วนในการอนุมัติรายการดังกล่าว นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบรายการระหว่างกันของบริษัทฯ ให้เป็นรายการที่เป็นไปตามราคาตลาด และเงื่อนไขที่ยุติธรรม โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ ในกรณีที่รายการดังกล่าวไม่เป็นเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไป คณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัทฯจะเป็นผู้อนุมัติการทำรายการระหว่างกัน ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีส่วนได้ส่วนเสียในเรื่องใด ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

ในกรณีที่ขนาดของรายการมีสาระสำคัญและเป็นรายการตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯ ได้ดำเนินการให้มั่นใจว่า ได้มีการดำเนินการตามประกาศที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งในกรณีที่เป็นการดำเนินการของบริษัทฯ เอง และการดำเนินการของบริษัทย่อย

3. นโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทฯ จะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตว่าจะยังเป็นรายการที่มีความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และให้เป็นไปในราคาที่ยุติธรรม

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้วด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่าข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัท ขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว

(2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีข้อบกพร่องที่มีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

1. นายธนพล ศิริธชัย

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

2. นายสมบูรณ์ วัฒนชัยवाल

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน

งบการเงิน



รายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงิน เพื่อแสดงฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท ประจำปี 2564 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการบริษัทจดทะเบียนในการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัท และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2564 ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและสมเหตุสมผล และประมาณการที่ดีที่สุด รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอและโปร่งใสในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไป

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่า การบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัท ตลอดจนป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ รวมทั้งได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ให้เข้ามาทำหน้าที่สอบทานนโยบายบัญชี คุณภาพของรายงานทางการเงิน และความเพียงพอของระบบควบคุมภายในและกระบวนการตรวจสอบภายในให้มีความถูกต้อง เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างถูกต้องและครบถ้วนตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งแสดงไว้ในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว

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

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยรวมมีความเพียงพอ เหมาะสม และน่าพึงพอใจ รวมทั้งสามารถสร้างความเชื่อมั่นได้อย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด ครบถ้วนถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(นายชยณัฏฐ์ เฟื้อนโกสุม)

ประธานกรรมการ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยการแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4 และ 10	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัท ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขาย ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า</p> <p>กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ซึ่งขึ้นอยู่กับประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างจนเสร็จสิ้น และราคาที่เราคาดว่าจะขายได้</p> <p>ต้นทุนค่าก่อสร้างขึ้นอยู่กับหลายตัวแปร ที่เกี่ยวข้องกับราคาของวัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมา ค่าแรงงาน และระยะเวลาในการก่อสร้าง</p> <p>การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างที่เราคาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และการประมาณการราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจโดยผู้บริหารในระดับสูง และขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่มีนัยสำคัญ</p> <p>เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมียอดคงเหลือที่มีนัยสำคัญในงบการเงินรวม ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทโดยการตรวจการอนุมัติการกำหนด และการสอบทานราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการสอบทานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุนขาย • การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาที่เราคาดว่าจะขายได้ของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายกับราคาที่เราขายได้จริง • การประเมินความเหมาะสมของการประมาณการของงบประมาณในอนาคตของต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ โดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน • การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4 และ 13	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมของกลุ่มบริษัทส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้า ซึ่งแสดงมูลค่าในราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า</p> <p>เนื่องด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันสูง ซึ่งมีผลต่ออัตราการใช้และค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมในแต่ละแห่ง จึงอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีหากไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ทำให้เกิดการลดลงของการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>การประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารรวมถึงมีการใช้ผลงานผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่จัดจ้างโดยกลุ่มบริษัท</p> <p>ความไม่แน่นอนในการประมาณการเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากการประมาณราคาเช่า และอัตราการใช้ในอนาคตขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพการตลาดในอนาคต ซึ่งการประมาณการดังกล่าวต้องอาศัยข้อสมมติที่เกี่ยวข้องข้าพเจ้าจึงพิจารณาว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน การพิจารณาการด้อยค่า และวิธีประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงประเมินความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ คุณสมบัติ และประสบการณ์ของผู้เชี่ยวชาญภายนอก • ทดสอบการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญที่จ้างโดยเคพีเอ็มจีในการประเมินวิธีการและข้อสมมติหลักของการวัดมูลค่า และ • ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การจัดประเภทของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4 11 และ 12	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>กลุ่มบริษัทถือเงินลงทุนในจำนวนหนึ่ง การจัดประเภทของเงินลงทุนที่เป็นบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือการร่วมค้าขึ้นอยู่กับพิจารณาของกลุ่มบริษัทว่ามีการควบคุม การควบคุมร่วมกัน หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญหรือไม่ การประเมินข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมดังกล่าวมีความซับซ้อนและต้องใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร</p> <p>บริษัทย่อยจะถูกนำมารวม (โดยแต่ละรายการของสินทรัพย์หนี้สิน และแต่ละรายการค่าจะถูกแสดงอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท) ในขณะที่บริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกแสดงเป็นเงินลงทุนรายการเดียว รายการรายได้หรือค่าใช้จ่ายแสดงเป็นส่วนของผลดำเนินงานสุทธิรายการเดียว</p> <p>จากผลดังกล่าวข้างต้น ผลกระทบของการจัดประเภทเงินลงทุนที่ไม่เหมาะสมทั้ง ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ หรือการซื้อภายหลังรอบระยะเวลาที่รายงานอาจทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินได้ ข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องดังกล่าว รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> พิจารณาปัจจัยที่กำหนดอำนาจการควบคุมรวมถึงเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ข้อกำหนดเงื่อนไขหลัก รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสิทธิของผู้ลงทุน เงื่อนไขสัญญาผู้ถือหุ้น การระงับข้อพิพาท การยกเลิก โครงสร้างการกำกับดูแลและการจัดสรรส่วนแบ่งกำไร เป็นต้น พิจารณาการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทเงินลงทุนใหม่ หากมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นหรืออำนาจในการควบคุม ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ซึ่งอธิบายเกี่ยวกับผลกระทบต่อกลุ่มบริษัทจากการนำนโยบายการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ทั้งนี้ ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีความเสี่ยงดังกล่าวที่ต้องรายงาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วิไล บูรณกิตติโสภณ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3920

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไทร สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

9 พฤศจิกายน 2564

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

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
		2564	2563	2564	2563
		(ปรับปรุงใหม่)			
		(พันบาท)			
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	966,477	2,572,751	124,879	346,765
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ		8,933	8,907	-	-
ลูกหนี้การค้า	7, 9	366,557	483,968	172,678	66,101
ลูกหนี้อื่น	7	551,430	284,880	16,306	22,017
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	12	164,324	1,644,517	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	3,494	5,900	9,054,598	700,000
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7	64,758	20,317	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	10	32,356,453	32,877,749	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย		285,119	321,256	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7	277,301	266,282	479	548
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		35,044,846	38,486,527	9,368,940	1,135,431
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน		240	1,588	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	11	12,357,522	10,723,496	6,725,504	5,140,553
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	42,657,822	41,609,831
เงินลงทุนในการร่วมค้า	11	3,456,448	2,934,111	261,885	261,885
เงินลงทุนอื่น	30	495,893	669,528	257	257
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	7	1,047,945	312,684	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	81,915	264,342	5,020,000	13,847,726
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	36,310,684	34,364,112	5,467,041	5,365,734
สิทธิการเช่า	15	-	1,795,092	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	2,856,431	2,545,897	105,828	58,683
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		125,407	118,746	36,085	35,594
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	27	498,012	416,753	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	30	19,672	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		341,979	552,642	98,433	145,040
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		57,592,148	54,698,991	60,372,855	66,465,303
รวมสินทรัพย์		92,636,994	93,185,518	69,741,795	67,600,734

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2564	2563 (ปรับปรุงใหม่) (พันบาท)	2564	2563
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16, 30	1,990,811	2,228,638	1,490,811	498,638
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7, 16, 30	-	-	549,627	-
เจ้าหนี้การค้า	7	3,585,502	2,982,994	119,036	97,458
เจ้าหนี้อื่น	7	893,533	1,126,807	336,940	400,806
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่อิงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16, 30	776,768	1,019,691	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16, 17, 30	13,297,369	8,297,563	10,297,702	8,297,563
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7, 16, 30	406,049	-	19,653	-
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	7, 18	58,069	361,440	8,180	8,180
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		97,408	193,286	-	21,845
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	7	465,467	562,005	29,135	60,841
รวมหนี้สินหมุนเวียน		21,570,976	16,772,424	12,851,084	9,385,331
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	16, 30	2,335,026	2,256,540	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7, 16, 30	569,973	555,175	-	-
หุ้นกู้	16, 17, 30	27,483,797	32,978,811	20,986,655	23,485,864
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7, 16, 30	3,492,345	-	153,159	-
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดบัญชี	7, 18	1,081,964	7,139,514	175,657	183,837
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	27	904,933	469,437	108,764	115,450
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	19	284,271	220,468	70,707	32,768
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7, 20	660,611	660,222	134,724	115,606
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		36,812,920	44,280,167	21,629,666	23,933,525
รวมหนี้สิน		58,383,896	61,052,591	34,480,750	33,318,856

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 กันยายน		30 กันยายน	
		2564	2563 (ปรับปรุงใหม่) (พันบาท)	2564	2563
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 3,710,844 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	21	3,710,844	3,226,821	3,710,844	3,226,821
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 2,319,277 พันหุ้น มูลค่า 1 บาทต่อหุ้น)	21	2,319,277	2,319,277	2,319,277	2,319,277
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	25,818,624	25,818,624	25,818,624	25,818,624
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	22	1,400,750	1,237,582	371,084	322,682
ยังไม่ได้จัดสรร		7,790,936	5,629,588	6,752,060	5,821,295
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(621,566)	(500,282)	-	-
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	6	(2,274,288)	(2,255,622)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		34,433,733	32,249,167	35,261,045	34,281,878
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ		-	12,499	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14	(180,635)	(128,739)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		34,253,098	32,132,927	35,261,045	34,281,878
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		92,636,994	93,185,518	69,741,795	67,600,734

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563 (ปรับปรุงใหม่) (พันบาท)	2564	2563
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,426,709	14,648,050	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,191,931	2,751,771	347,728	437,196
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	162,649	331,434	-	-
รายได้ค่าบริการจัดการ	7 716,356	666,702	465,236	126,618
รายได้จากการลงทุน	24 74,089	78,098	2,716,736	1,593,856
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	11 20,330	384,270	9,970	3,345
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7 860,552	1,360,602	439,081	1,024,400
รายได้อื่น	268,400	288,150	45,255	42,623
รวมรายได้	15,721,016	20,509,077	4,024,006	3,228,038
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	8,589,985	10,564,761	-	-
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	864,790	1,301,022	120,137	146,221
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	252,507	296,203	-	-
ต้นทุนค่าบริการจัดการ	385,836	414,316	391,572	115,436
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	967,066	1,137,786	11,885	61,737
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,793,598	2,000,932	179,648	429,993
รวมค่าใช้จ่าย	12,853,782	15,715,020	703,242	753,387
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	2,867,234	4,794,057	3,320,764	2,474,651
ต้นทุนทางการเงิน	(1,064,403)	(1,131,473)	(949,171)	(995,923)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย				
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	11 (41,259)	(188,337)	-	-
กำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	12 93,431	-	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,855,003	3,474,247	2,371,593	1,478,728
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	27 (288,110)	(632,208)	2,667	(53,539)
กำไรสำหรับปี	1,566,893	2,842,039	2,374,260	1,425,189
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,586,272	2,791,484	2,374,260	1,425,189
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	835	2,102	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(20,214)	48,453	-	-
กำไรสำหรับปี	1,566,893	2,842,039	2,374,260	1,425,189
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28 0.68	1.34	1.02	0.68

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

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563	2564	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(พันบาท)			
กำไรสำหรับปี	1,566,893	2,842,039	2,374,260	1,425,189
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด				
- จัดประเภทไปกำไรขาดทุน	8,601	-	-	-
- การเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม	(41,258)	-	-	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	89,527	100,680	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	56,870	100,680	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	19	(16,773)	(70)	(3,527)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(16,773)	(70)	(3,527)	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้	40,097	100,610	(3,527)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,606,990	2,942,649	2,370,733	1,425,189
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	1,626,369	2,892,094	2,370,733	1,425,189
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ	835	2,102	-	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(20,214)	48,453	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,606,990	2,942,649	2,370,733	1,425,189

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

จนแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

		กำไรขาดทุน		งบกำไรขาดทุนและส่วนของผู้ถือหุ้น									
				กำไรขาดทุน					ส่วนของผู้ถือหุ้น				
		กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิหลังหักภาษี	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย
หมายเหตุ	วันที่	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิหลังหักภาษี	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย	กำไรสุทธิหลังหักภาษีและดอกเบี้ย
29	31 ธันวาคม 2564	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	31 ธันวาคม 2563	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	31 ธันวาคม 2562	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	31 ธันวาคม 2561	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33	31 ธันวาคม 2560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34	31 ธันวาคม 2559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35	31 ธันวาคม 2558	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	31 ธันวาคม 2557	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37	31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38	31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39	31 ธันวาคม 2554	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40	31 ธันวาคม 2553	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41	31 ธันวาคม 2552	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
42	31 ธันวาคม 2551	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	31 ธันวาคม 2550	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
44	31 ธันวาคม 2549	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
45	31 ธันวาคม 2548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
46	31 ธันวาคม 2547	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
47	31 ธันวาคม 2546	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48	31 ธันวาคม 2545	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
49	31 ธันวาคม 2544	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
50	31 ธันวาคม 2543	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
51	31 ธันวาคม 2542	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
52	31 ธันวาคม 2541	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
53	31 ธันวาคม 2540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54	31 ธันวาคม 2539	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55	31 ธันวาคม 2538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
56	31 ธันวาคม 2537	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
57	31 ธันวาคม 2536	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58	31 ธันวาคม 2535	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59	31 ธันวาคม 2534	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
60	31 ธันวาคม 2533	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61	31 ธันวาคม 2532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
62	31 ธันวาคม 2531	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63	31 ธันวาคม 2530	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64	31 ธันวาคม 2529	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	31 ธันวาคม 2528	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66	31 ธันวาคม 2527	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
67	31 ธันวาคม 2526	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68	31 ธันวาคม 2525	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
69	31 ธันวาคม 2524	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	31 ธันวาคม 2523	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
71	31 ธันวาคม 2522	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72	31 ธันวาคม 2521	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
73	31 ธันวาคม 2520	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
74	31 ธันวาคม 2519	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	31 ธันวาคม 2518	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76	31 ธันวาคม 2517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
77	31 ธันวาคม 2516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78	31 ธันวาคม 2515	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
79	31 ธันวาคม 2514	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	31 ธันวาคม 2513	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
81	31 ธันวาคม 2512	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
82	31 ธันวาคม 2511	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
83	31 ธันวาคม 2510	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
84	31 ธันวาคม 2509	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85	31 ธันวาคม 2508	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
86	31 ธันวาคม 2507	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
87	31 ธันวาคม 2506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88	31 ธันวาคม 2505	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
89	31 ธันวาคม 2504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
90	31 ธันวาคม 2503	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
91	31 ธันวาคม 2502	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
92	31 ธันวาคม 2501	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
93	31 ธันวาคม 2500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94	31 ธันวาคม 2499	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
95	31 ธันวาคม 2498	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
96	31 ธันวาคม 2497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
97	31 ธันวาคม 2496	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
98	31 ธันวาคม 2495	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
99	31 ธันวาคม 2494	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100	31 ธันวาคม 2493	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
101	31 ธันวาคม 2492	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
102	31 ธันวาคม 2491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
103	31 ธันวาคม 2490	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
104	31 ธันวาคม 2489	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
105	31 ธันวาคม 2488	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
106	31 ธันวาคม 2487	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
107	31 ธันวาคม 2486	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
108	31 ธันวาคม 2485	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
109	31 ธันวาคม 2484	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
110	31 ธันวาคม 2483	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
111	31 ธันวาคม 2482	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
112	31 ธันวาคม 2481	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
113	31 ธันวาคม 2480	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
114	31 ธันวาคม 2479	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
115	31 ธันวาคม 2478	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ กำไรสะสม					รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย (พันบาท)	ยังไม่ได้จัดสรร		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	2,016,763	22,914,919	293,463	5,353,035		30,578,180
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562						
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
เพิ่มหุ้นสามัญ	302,514	2,903,705	-	-		3,206,219
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	(927,710)		(927,710)
รวมเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	302,514	2,903,705	-	(927,710)		2,278,509
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	302,514	2,903,705	-	(927,710)		2,278,509
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	1,425,189		1,425,189
กำไร	-	-	-	1,425,189		1,425,189
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	(29,219)		-
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	29,219			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	2,319,277	25,818,624	322,682	5,821,295		34,281,878

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

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

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ (พันบาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ กำไรสะสม			รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น
			ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	2,319,277	25,818,624	322,682	5,821,295		34,281,878
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น เงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นและการจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	-	-	(1,391,566)		(1,391,566)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	(1,391,566)		(1,391,566)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี กำไร	-	-	-	2,374,260		2,374,260
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	(3,527)		(3,527)
รวมกำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี	-	-	-	2,370,733		2,370,733
โอนไปสำรองตามกฎหมาย	-	-	48,402	(48,402)		-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	2,319,277	25,818,624	371,084	6,752,060		35,261,045

หมายเหตุประกอบงบการเงินนี้เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563	2564	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	1,566,893	2,842,039	2,374,260	1,425,189
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	288,110	632,208	(2,667)	53,539
ต้นทุนทางการเงิน	1,064,403	1,131,473	949,171	995,923
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,044,496	1,069,172	132,904	108,186
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,304	35,590	-	11,809
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	11,711	(4,178)	-	-
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าสินทรัพย์	(37,483)	5,084	64	-
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายติดจ่าย	2,357	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	52,059	44,934	40,393	6,219
(กลับรายการ) ประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับคดีความ	100	(444)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(860,552)	(1,360,602)	(439,081)	(1,024,400)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(57,281)	(385,011)	(8,180)	(8,179)
รับรู้ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	-	97,854	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจาก				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมและการร่วมค้า	41,259	188,337	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(2,959)	1,288	(2,488)	(303)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	6,598	14,661	-	9,837
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย	(20,330)	(384,270)	(9,970)	(3,345)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	(93,431)	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	-	2,487	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(74,089)	(78,098)	(396,093)	(455,945)
เงินปันผลรับ	-	-	(2,320,643)	(1,137,911)
	2,943,165	3,852,524	317,670	(19,381)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	93,483	(121,446)	(106,640)	(7,460)
ลูกหนี้อื่น	(410,795)	(34,894)	675	6,640
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(4,294)	16,892	-	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	872,588	(1,234,980)	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	36,137	453,586	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	566	(26,445)	69	69
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	156,869	(24,849)	21,056	(35,599)
เจ้าหนี้การค้า	516,153	(319,555)	-	-
เจ้าหนี้อื่น	464,859	(500,475)	(51,250)	16,338
ประมาณการหนี้สิน	(71,270)	66,855	(32,492)	30,847
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(20,014)	35,354	788	17,679
หนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น	9,027	(13,190)	19,117	(29,421)
จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	(9,223)	(12,942)	(6,862)	(9,193)
รายได้สิทธิการเช่ารอดักบัญชี	-	40,046	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	68,164	77,839	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการ (ใช้ไป) การดำเนินงาน	4,645,415	2,254,320	162,131	(29,481)
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(590,479)	(424,928)	(55,429)	(38,561)
รับคืนภาษีเงินได้	145,827	206,284	55,997	46,401
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการ (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	4,200,763	2,035,676	162,699	(21,641)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563	2564	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
รับดอกเบี้ย	157,145	68,338	2,108	27,820
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	362,848	429,915
สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(27)	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	1,348	-	-	-
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	-	(76)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและบริษัทย่อย - สุทธิจากค่าใช้จ่าย	67,420	943,026	67,420	62,703
เงินสดรับสุทธิจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	6,800	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(3,254,453)	(1,913,834)	(1,642,401)	(796,934)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	31,600	(1,038,807)	(2,431,696)
เงินลงทุนอื่นเพิ่มขึ้น	-	(26,500)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	(1,307,644)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อการร่วมค้า	-	(424,071)	-	-
เงินสดรับ (จ่าย) จากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน	1,447,622	(1,644,517)	-	-
เงินสดรับชำระคืนจาก (จ่าย) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,406	-	120,200	(700,000)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	280,141	-	519,500	1,822,000
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(97,715)	(22,600)	(135,000)	(5,560,000)
รับเงินปันผล	725,849	589,287	2,320,643	1,137,911
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน, ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,664,669)	(1,383,360)	(401,053)	(126,208)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,682,829	3,142,905	778,721	2,076,683
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	-	(234,035)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(1,952,948)	(873,837)	954,179	(4,057,806)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(1,347,251)	(1,668,212)	(968,309)	(975,876)
เงินสดรับ (จ่ายชำระคืน) จากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(237,827)	(5,770,144)	1,000,000	(2,500,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	549,251	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,990,360	5,369,490	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(4,215,633)	(5,758,647)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนค้ำเงินจ่ายระยะยาว	-	(243,606)	-	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(142,988)	-	(18,956)	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	-	3,206,220	-	3,206,220
เงินสดรับจากหุ้นกู้	7,800,000	10,500,000	7,800,000	6,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระคืนหุ้นกู้	(8,300,000)	(6,820,000)	(8,300,000)	(1,820,000)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(1,391,566)	(991,984)	(1,391,566)	(927,710)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(9,184)	(908,074)	(9,184)	(908,074)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(3,854,089)	(3,084,957)	(1,338,764)	2,074,560

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2564	2563	2564	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(พันบาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(1,606,274)	(1,923,118)	(221,886)	(2,004,887)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	2,572,751	4,495,869	346,765	2,351,652
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	<u>966,477</u>	<u>2,572,751</u>	<u>124,879</u>	<u>346,765</u>
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	82,063	436,419	119,036	97,458
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้รับชำระ	43,094	-	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	66,293	-	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไปสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	228,202	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)
6	การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
7	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
8	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
9	ลูกหนี้การค้า
10	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
11	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
12	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
13	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
14	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
15	สัญญาเช่า
16	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
17	หุ้นกู้
18	รายได้สิทธิการเช่ารอดัดบัญชี
19	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
20	ประมาณการหนี้สิน
21	ทุนเรือนหุ้น
22	สำรอง
23	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
24	รายได้จากการลงทุน
25	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
26	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
27	ภาษีเงินได้
28	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
29	เงินปันผล
30	เครื่องมือทางการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หมายเหตุ	สารบัญ
31	การบริหารจัดการทุน
32	ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
33	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
34	การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564

1 ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดระหว่างปีได้แก่ TCC Assets Limited ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน แห่งสหราชอาณาจักร

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซตส์ จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 43.53) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 38.30) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทและบริษัทย่อย “กลุ่มบริษัท” ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสมะสม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รวมทั้งธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ และธุรกิจโรงแรม รายละเอียดของบริษัทรวมและการร่วมค้า และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 11 และ 12

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงเป็นครั้งแรกซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ซึ่งได้เปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุข้อ 3

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อต่อไปนี

- | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 (ก) และ 11 | การจัดประเภทของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า |
| 4 (ก) และ 12 | การจัดทำงบการเงินรวมซึ่งกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมโดยพฤตินัย (De facto control) ในกิจการที่กลุ่มบริษัทลงทุน |
| 4 (ง) และ 15 | การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ การพิจารณาการใช้สิทธิต่ออายุ หรือยกเลิกสัญญาเช่า และการเช่าช่วง การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม |
| 6 | การพิจารณาวันที่ซื้อธุรกิจ และอำนาจในการควบคุมในกิจการที่ซื้อมา และการวัดมูลค่ายุติธรรม |
| 7, 11 และ 12 | การทดสอบการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เกี่ยวกับการใช้ข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน |
| 9 | การวัดมูลค่าค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าเกี่ยวกับข้อสมมติที่สำคัญที่ใช้ในการกำหนดอัตราสูญเสียถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted-average loss rate) |
| 10 | การประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

- 13 การทดสอบการค้ำค่าเกี่ยวกับการใช้ข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน
- 16 การประมาณยอดโอนอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเพื่อจัดประเภทรายการเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี
- 19 การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย
- 27 การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ การคาดการณ์กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์
- 30 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่นำข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และ TFRS 16 เป็นครั้งแรก ผลกระทบของส่วนของผู้ถือหุ้นจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี มีดังนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	
	กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 - ตามที่รายงาน	6,544	(500)
เพิ่มขึ้น (ลดลง) เนื่องจาก		
การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน - สุทธิภาษีเงินได้	ก 6	(180)
การถือปฏิบัติตาม TFRS 16 - สุทธิภาษีเงินได้	ข 2,141	-
การจัดประเภทรายการใหม่ - สรรองตามกฎหมาย	34 (915)	-
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 - ปรับปรุงใหม่	7,776	(680)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินด้วยวิธีปรับปรุงผลกระทบสะสมกับกำไรสะสม และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่ปรับปรุงข้อมูลที่น่าเสนอในปี 2563 และไม่นำข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติกับข้อมูลเปรียบเทียบ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การค้ำประกันและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง โดยรายละเอียดของนโยบายการบัญชีเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4 ผลกระทบจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน มีดังนี้

(ก.1) การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 (“IFRS 9”) จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL) โดยจัดประเภทตามลักษณะของกระแสเงินสดของสินทรัพย์ทางการเงินและโมเดลธุรกิจของกิจการในการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น IFRS 9 ยกเลิกการจัดประเภทตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด หลักทรัพย์เพื่อขาย หลักทรัพย์เพื่อค้า และเงินลงทุนทั่วไปตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินทั้งหมดของกลุ่มบริษัทถูกจัดประเภทภายใต้ IFRS 9 ด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย -สุทธิยกเว้นเงินลงทุนอื่น ซึ่งกลุ่มบริษัทตั้งใจจะถือเงินลงทุนอื่นซึ่งเป็นตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดจำนวน 496 ล้านบาท เพื่อวัตถุประสงค์ทางกลยุทธ์ในระยะยาว กลุ่มบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทั้งนี้ ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวจะไม่ถูกจัดประเภทไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

(ก.2) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

IFRS 9 แนะนำวิธีการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน ในขณะที่ เดิมกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า IFRS 9 กำหนดให้ใช้วิจารณ์ฐานในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และพิจารณาความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้ การพิจารณาด้อยค่าดังกล่าวจะถือปฏิบัติกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ซึ่งไม่รวมเงินลงทุนในตราสารทุน

กลุ่มบริษัทได้ประเมินการด้อยค่าตาม IFRS 9 ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ไม่มีผลกระทบต่อค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่เป็นสาระสำคัญ

(ก.3) การบัญชีป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีการกำหนดเครื่องมือทางการเงินเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงเรื่องความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ สำหรับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เข้าเงื่อนไข กลุ่มบริษัทมีการจัดทำเอกสารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงและรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง รวมถึงวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการบริหารความเสี่ยง และวิธีการที่จะใช้ในการประเมินความมีประสิทธิภาพของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง กลุ่มบริษัททำการประเมินความมีประสิทธิภาพ ณ วันที่เริ่มต้นของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงและมีการประเมินอย่างต่อเนื่อง

ความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงได้แก่การป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิมไม่ได้กล่าวถึงข้อกำหนดของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงที่ถือไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงในปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ผลกระทบของการถือปฏิบัติตามการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

งบการเงินรวม
(ล้านบาท)

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563

กำไรสะสมเพิ่มขึ้น

(6)

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

- ดำรงผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

6

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ข. TFRS 16 สัญญาเช่า

ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรกกับสัญญาที่เคยระบุว่าเป็นสัญญาเช่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า (TAS 17) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ (TFRIC 4) ด้วยวิธีปรับปรุงย้อนหลังโดยรับรู้ผลกระทบสะสม (Modified retrospective approach)

(1) ในฐานะผู้เช่า

เดิมกลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรง ตลอดอายุสัญญาเช่า ตาม TFRS 16 กลุ่มบริษัทได้ประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ หากสัญญาประกอบด้วยส่วนที่เป็นการเช่าและส่วนที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามราคาขายที่เป็นเอกเทศ (Transaction price) ของแต่ละส่วนประกอบ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดยกลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

ในการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทได้เลือกใช้ข้อยกเว้นต่อไปนี้

- ไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน 12 เดือนและ
- ไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

(2) ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีที่กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติในฐานะผู้ให้เช่าตาม TFRS 16 นั้นไม่แตกต่างจากที่ถือปฏิบัติตาม TAS 17 ยกเว้นการให้เช่าช่วงซึ่ง TFRS 16 กำหนดให้พิจารณาการจัดประเภทสัญญาให้เช่าช่วงโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้แทนสินทรัพย์อ้างอิง และการปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากสัญญาออกเป็นส่วนที่เป็นการเช่าและส่วนที่ไม่เป็นการเช่าตามมูลค่าของสัญญาเอกเทศ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ เพื่อพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานเช่า และ/หรือ โรงแรมเป็นระยะเวลา 33 ปี 9 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2550 ต่อมาบริษัทย่อยได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์เวนเจอร์ และบริษัท นอร์ท ธารา โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วม (“ผู้เช่าช่วง”) โดยผู้เช่าช่วงมีสิทธิใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า การเช่าช่วงนี้มีกำหนดระยะเวลา 24 ปี 8 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 30 มีนาคม 2559 บริษัทย่อยได้ทบทวนการจัดประเภทสัญญาให้เช่าช่วงใหม่ส่งผลให้มีการรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเพิ่มขึ้น และรับรู้กำไรสะสมสุทธิจากภาษี ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 เป็นจำนวนเงิน 744.80 ล้านบาท และ 2,448.20 ล้านบาทตามลำดับ

ผลกระทบจากการถือปฏิบัติตาม TFRS 16	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563		
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนเพิ่มขึ้น	796	-
ลูกหนี้การค้าลดลง	(23)	-
ลูกหนี้อื่นลดลง	(20)	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	532	58
สินทรัพย์สิทธิการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	2,435	162
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง	(2,859)	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง	(209)	-
สิทธิการเช่าลดลง	(1,795)	(5)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น	(2,522)	(215)
รายได้สิทธิการเช่ารอดับบัญชีลดลง	6,303	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(513)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง	5	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นลดลง	11	-
กำไรสะสมเพิ่มขึ้น	(2,141)	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	4,088	516
ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น	(6)	-
ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าซึ่ง สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(20)	-
ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาบริการ	(250)	(111)
สิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าและสิทธิเลือกยกเลิกสัญญาเช่าที่มี ความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้ใช้สิทธิ	1,987	(9)
	5,799	396
มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	2,522	215
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	2,522	215
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	4.49	4.83

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าข้างต้นแสดงเป็นส่วนหนึ่งของทุกส่วนงานธุรกิจของกลุ่มบริษัท

4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ โดยวันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

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

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์เดียวกันเสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นปีของงบการเงินเปรียบเทียบ หรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมคำเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการทำงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการทำงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการทำงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมคำตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564***การตัดรายการในงบการเงินรวม*

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมารายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วน ต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

(ค) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศรวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น แต่ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าของรายการดังต่อไปนี้จะรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (2563: ตราสารทุนที่ถือไว้เพื่อขาย) (เว้นแต่การด้อยค่า ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เคยรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่ไปเข้ากำไรหรือขาดทุน)
- หนี้สินทางการเงินที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานในต่างประเทศ เฉพาะส่วนที่มีประสิทธิผล และ
- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด เฉพาะส่วนที่มีประสิทธิผล

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่าบันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกบันทึกส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ง) เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ตราสารหนี้ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 4 (จ)) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยรวมต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสาร เว้นแต่สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จะวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกและภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมและต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารนั้นบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่ายและกำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงิน	สินทรัพย์เหล่านี้วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่
ที่วัดมูลค่าด้วยราคา	แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
ทุนตัดจำหน่าย	รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่
	คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ใน
	กำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสาร	สินทรัพย์เหล่านี้วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้
ทุนที่วัดมูลค่าด้วย	ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไร
มูลค่ายุติธรรมผ่าน	และขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูกจัดประเภท
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน
อื่น	

(ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิ ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบกจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระ ด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ง.3) อนุพันธ์

อนุพันธ์รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลกำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่อนุพันธ์นั้นมีไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงใน กระแสเงินสดหรือป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ กรณีดังกล่าวการรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจะขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง (ดูหมายเหตุข้อ 4(ง.4)) อนุพันธ์ แฝงแยกออกจากสัญญาหลักและมีการบันทึกบัญชีแยกต่างหาก หากสัญญาหลักที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน และเข้าเงื่อนไขที่กำหนดไว้

(ง.4) การป้องกันความเสี่ยง

ณ วันที่กำหนดความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงเป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทได้จัดทำเอกสารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงและกลยุทธ์ที่ใช้ในการจัดการกับความเสี่ยง ความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงรวมถึงการพิจารณาความมี ประสิทธิภาพของการป้องกันความเสี่ยง ณ วันเริ่มต้นของความสัมพันธ์ป้องกันความเสี่ยงและตลอดระยะเวลาที่ เหลืออยู่ เพื่อพิจารณาถึงความคงอยู่ในความสัมพันธ์เชิงเศรษฐกิจระหว่างรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยงและ เครื่องมือป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิภาพของ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการ ป้องกันความเสี่ยง การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์ส่วนที่ไม่มีประสิทธิภาพจะรับรู้ทันทีในกำไร หรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขาย เงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยง ในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตรา ต่างประเทศล่วงหน้ารับรู้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดในส่วนของผู้ขาย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลังเช่น
สินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อ
เริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง
กระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่
กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกัน
ความเสี่ยงถูกขาย หมดอายุ ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป
เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยง
กระแสเงินสดจะยังคงอยู่ในส่วนของเจ้าของจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกันความ
เสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่
ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไป
ยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกัน
ความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่
สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือ
ขาดทุนทันที

การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลง
ในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงสำหรับอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
และแสดงเป็นสำรองจากการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีใน
กำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือ
ขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายหน่วยงานในต่างประเทศ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนอื่น

ตราสารหนี้และตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดซึ่งถือไว้เพื่อค้า จัดประเภทเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนและแสดงในมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการตีราคาหลักทรัพย์ได้บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ตราสารหนี้ซึ่งกลุ่มบริษัทตั้งใจและสามารถถือจนครบกำหนดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนที่จะถือจนครบกำหนดเงินลงทุนที่จะถือจนครบกำหนดแสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อมากับมูลค่าไถ่ถอนของตราสารหนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ

ตราสารหนี้และตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อค้าหรือตั้งใจถือไว้จนครบกำหนดจัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากสกุลเงินตราต่างประเทศของรายการที่เป็นตัวเงิน บันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้ากำไรหรือขาดทุน ในกรณีที่เงินลงทุนประเภทนี้มีดอกเบี้ยจะต้องบันทึกดอกเบี้ยในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อค้าและหลักทรัพย์เพื่อขายจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนสะสมจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

อนุพันธ์

อนุพันธ์รับรู้รายการเมื่อใช้สิทธิในอนุพันธ์ดังกล่าว

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(ฉ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2563: ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมิน โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้) หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลตลาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ช) ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินแสดงด้วยมูลค่าแรกเริ่มตามสัญญาเช่า หักด้วยเงินรับจากค่ามัดจำชำระ ดอกเบี้ยรับรอการรับรู้ และค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ

(ซ) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ ประกอบไปด้วย อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา และส่วนที่เสร็จพร้อมขายอสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางของโครงการที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมถึงที่ดินที่กลุ่มบริษัท ถือครองไว้เพื่อรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในอนาคต

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ณ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดินที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	30 ปี
โรงงานและคลังสินค้า	3 - 30 ปี
สินทรัพย์ส่วนกลาง	30 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	18 - 60 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	5 - 10 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 20 ปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ญ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่า ลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึก แต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือด้วยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สนามกอล์ฟ	10 ปี
อาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น	30 - 60 ปี
ระบบสาธารณูปโภค	5 - 15 ปี
เครื่องมือและเครื่องใช้	5 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์	3 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

เครื่องใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม ได้แก่ ลิฟต์ เครื่องเคลือบ เครื่องแก้ว เครื่องเงิน และเครื่องใช้บางชนิดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรม ซึ่งบันทึกเป็นมูลค่าของทรัพย์สินด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า การซื้อเพิ่มเติมในภายหลังจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีรายการซื้อเกิดขึ้น

(ก) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ค่าความนิยมวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม โดยค่าความนิยมของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นๆ ที่มีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หักด้วยมูลค่าคงเหลือ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรง ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์ วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	3 - 10 ปี
-----------------------	-----------

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****(ก) สัญญาเช่า****นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันกลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว ยกเว้นสัญญาเช่าที่ดินของโครงการโกลด์เอนด์ บิวคิงและสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานของกลุ่มบริษัทที่ได้รับส่วนลดค่าเช่าจากสถานการณ์ COVID-19 และกลุ่มบริษัทเลือกไม่ประเมินว่าการได้รับส่วนลดค่าเช่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและจะปรับปรุงผลกระทบเข้ากำไรหรือขาดทุนทันที

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกเป็นส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเข้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสถานการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สถานการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทตัดรายการลูกหนี้สัญญาเข้าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4(ฐ)

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563**ในฐานะผู้เช่า**

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าอื่นได้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและค่าเช่าจ่ายบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน หากสัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน นอกจากนี้ สัญญาเช่าช่วงจะพิจารณาจัดประเภทโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าหลัก

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าการเงินด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าการเงินจะถูกบันทึกเป็นส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(จ) การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้สัญญาเช่าและวงเงินให้สินเชื่อที่อนุมัติซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักโดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อเป็นสินทรัพย์ทางการเงินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 180 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

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

การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหลักทรัพย์ที่ถือไว้จนกว่าจะครบกำหนดที่บันทึกโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย คำนวณโดยการหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อขาย คำนวณโดยอ้างอิงถึงมูลค่ายุติธรรม

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

(ท) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน เว้นแต่เมื่อมีการกลับรายการการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์เพิ่มของสินทรัพย์ขึ้นเดียวกันที่เคยรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นและมีการด้อยค่าในเวลาต่อมา ในกรณีนี้จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่น จะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ยกเว้นขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจะไม่มีการปรับปรุงกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งจะถูกลบรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

(ฅ) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****(ณ) ผลประโยชน์ของพนักงาน****โครงการสมทบเงิน**

การระดมทุนในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

การระดมทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปีปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน ซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าการระดมทุนตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อวันใดวันหนึ่งต่อไปนี้เกิดขึ้นก่อน เมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอการให้ผลประโยชน์ดังกล่าวได้อีกต่อไป หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างหากระยะเวลาการจ่ายผลประโยชน์เกินกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างจะถูกคิดลดกระแสเงินสด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ บริษัทรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ค) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบันอันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สิน ส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

(ค) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม คือ ราคาที่จะได้รับในตลาดหลักจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินกลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

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

(ก) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่ได้รับไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เมื่ออำนาจในการควบคุม ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายถูกโอนให้กับผู้ซื้อในคราวเดียวด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับสุทธิจากส่วนลด

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในรายการเจ้าหนี้ในงบแสดงฐานะทางการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ หากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายได้จากธุรกิจการให้บริการอาคารพักอาศัย

รายได้ค่าเช่าที่เกี่ยวข้องในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกเป็น “ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ” ซึ่งแสดงรวมอยู่ในลูกหนี้การค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

รายได้สิทธิการเช่ารถการตัดบัญชีเป็นรายได้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้จากธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยค่าห้องพัก ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าบริการอื่น บันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักในห้อง มีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อมีการให้บริการแล้ว

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล และดอกเบี้ยรับ บันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ท) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมที่ดิน ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่จะเกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ขาย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

(ธ) ดอกเบี้ย

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2563**

ดอกเบี้ยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในอัตราที่ระบุในสัญญา ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(น) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

(ข) กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(ป) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือ กลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ผ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)

ในช่วงต้นปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมากต่อระบบเศรษฐกิจโลก การผลิตและการกระจายสินค้าตลอดจนผลการดำเนินงานของหลายกิจการในวงกว้าง ทั้งนี้ ผู้บริหารมีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ในกลุ่มธุรกิจโรงแรม กลุ่มธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์ และกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม ซึ่งกลุ่มบริษัทได้มีการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าบางส่วน ทั้งนี้ส่วนลดที่ให้ไปไม่ได้เป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****6 การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันและการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม****(ก) การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน**

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อบริษัท ยูนิเวนเจอร์ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด) เป็นจำนวน 1,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 32 บาทต่อหุ้น รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมด โดยซื้อจาก กลุ่มบริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) “UV” ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เดิมของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทย่อยอยู่ภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นในลำดับสูงสุดเดียวกันทั้งก่อนและหลังจากวันซื้อธุรกิจ และการควบคู่นั้นไม่เป็นการควบคู่ชั่วคราว ดังนั้นกลุ่มบริษัท ได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในเงินลงทุนในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และงบการเงินรวมได้ถูกจัดทำขึ้นภายใต้เกณฑ์การรวมธุรกิจของกิจการ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน

หุ้นที่ได้รับจากการทำคำเสนอซื้อจำนวนร้อยละ 100 จาก UV ถูกบันทึกด้วยมูลค่าตามบัญชี ตามวิธีเสมือนว่าเป็นการ รวมส่วนได้เสีย (similar to pooling of interests) ซึ่งสะท้อนเนื้อหาทางเศรษฐกิจของบริษัทย่อยและบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เสมือนว่าได้ดำเนินธุรกิจเป็นหน่วย เศรษฐกิจเดียวกัน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ ถึงแม้ว่าความสัมพันธ์ทางกฎหมาย ของบริษัทย่อยกับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด จะเกิดขึ้นภายหลังวันที่ 1 ตุลาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้นำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงิน สดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมหลังการปรับโครงสร้าง เพื่อเป็นข้อมูล ของผู้ใช้ในการเปรียบเทียบ

ข้อมูลของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล แอสเสท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่รวมธุรกิจภายใต้การควบคุม เดียวกัน มีดังนี้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพ
เพอร์ตี้ คอมเมอร์เชียล
แอสเมท แมนเนจเม้นท์
(ประเทศไทย) จำกัด
(ล้านบาท)

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		12
ลูกหนี้การค้า		3
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1
เจ้าหนี้อื่น		(2)
ประมาณการหนี้สินสำหรับเกษียณอายุพนักงาน		(1)
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้		13
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ - ตามสัดส่วนการถือหุ้น	100 %	13
สิ่งตอบแทนในการซื้อ		(32)
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(19)

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อกิจการ

กลุ่มบริษัทมีต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อเป็นจำนวนเงิน 1.34 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวกับ ค่าที่ปรึกษาด้านทนายความภายนอก และต้นทุนการสอบทานธุรกิจ ซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ของกลุ่มบริษัท

ผลกระทบจากการปรับปรุงงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ตามที่เลขเสนอ รายงานไว้	จัดประเภทใหม่	งบการเงินรวม		
			หลังจัด ประเภทใหม่ (ล้านบาท)	ผลกระทบ รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,572	-	2,572	1	2,573
ลูกหนี้การค้า	480	-	480	4	484
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ย ค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	6	6
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ย ค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	259	-	259	5	264
สินทรัพย์อื่น	89,858	-	89,858	-	89,858
รวมสินทรัพย์	93,169	-	93,169	16	93,185

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ตามที่เคยเสนอ		งบการเงินรวม		
	รายงานไว้	จัดประเภทใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่ (ล้านบาท)	ผลกระทบ รายการปรับปรุง	ปรับปรุงใหม่
เจ้าหนี้การค้า	2,776	207	2,983	-	2,983
เจ้าหนี้อื่น	1,332	(207)	1,125	2	1,127
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	482	-	482	1	483
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน					
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	219	-	219	1	220
หนี้สินอื่น	56,240	-	56,240	-	56,240
รวมหนี้สิน	61,049	-	61,049	4	61,053
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	32,249	-	32,249	-	32,249
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมก่อนปรับ					
โครงสร้างธุรกิจ	-	-	-	12	12
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(129)	-	(129)	-	(129)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	32,120	-	32,120	12	32,132
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	93,169	-	93,169	16	93,185
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2563	ตามที่เคยเสนอ	จัดประเภทใหม่	งบการเงินรวม หลังจัด ประเภทใหม่ (ล้านบาท)	ผลกระทบ	ปรับปรุงใหม่
	รายงานไว้			รายการปรับปรุง	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	14,648	-	14,648	-	14,648
รายได้ค่าบริการจัดการ	648	-	648	19	667
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(10,237)	(328)	(10,565)	-	(10,565)
ต้นทุนค่าบริการจัดการ	(403)	-	(403)	(11)	(414)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,324)	328	(1,996)	(5)	(2,001)
อื่นๆ	609	-	609	(1)	608
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	2,941	-	2,941	2	2,943

(ข) การซื้อส่วนได้เสียจากบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทซื้อส่วนได้เสียใน GOLD เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 106.53 ล้านหุ้น หรือ ร้อยละ 4.59 ของหุ้นสามัญทั้งหมด เป็นเงินจำนวน 908.07 ล้านบาทจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทซื้อส่วนได้เสียใน GOLD เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 1.08 ล้านหุ้น หรือร้อยละ 0.04 ของหุ้นสามัญทั้งหมด เป็นเงินจำนวน 9.18 ล้านบาทจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	30 กันยายน	
	2564	2563
	(ล้านบาท)	
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ถูกซื้อ	10	802
สิ่งตอบแทนในการซื้อ	(9)	(908)
ส่วนกำไร (ขาดทุน)จากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ		
ในบริษัทย่อย	<u>1</u>	<u>(106)</u>

7 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 11 และ 12 บุคคลหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกลุ่มบริษัท ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 43.53 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 38.30 และมีผู้แทนเป็นกรรมการของบริษัท
บริษัท สยามโฮลดิ้ง จำกัด	สิงคโปร์	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด)
PT SLP Internusa Karawang	อินโดนีเซีย	ถือหุ้นโดยบริษัทร่วม
บริษัท อาคเนย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อาคเนย์แคปปิตอล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ที.ซี.ซี. เทคโนโลยี จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ชินาทรัพย์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท ไทยเบฟเวอเรจ โลจิสติก จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ไทยครีจค์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ช้างอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท เกษมทรัพย์ศิริ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เอ็น.ซี.ซี. แมนเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ลิฟ โซลูชั่น เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อมารินทร์พรินติ้ง แอนด์ พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมทิพย์ (2012) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นอร์ทปาร์ก กอล์ฟแอนด์สปอร์ตคลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สโตนเฮ้นจ์ อินเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แปซิฟิค เลเซอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บางกอก คลับ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท แอสคอตท์ อินเตอร์เนชั่นแนล แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท นำยุค จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ฟู่ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท โทนิค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท ป้อมคลัง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท คิว เอส อาร์ ออฟ เอเชีย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เบอร์ลี่ โดมเพลาส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เลิศรัฐการ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท อะเฮดฮอล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
บริษัท เฟรเซอร์ สอสพิทอลลิตี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser's Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน
Fraser Hospitality Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกร่วมกัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
Fraser Hospitality Loyalty Service Pte. Ltd.	สิงคโปร์	มีกรรมกรร่วมกัน
บริษัท ควอลิตี้ กอล์ฟ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับบริษัทย่อย
บริษัท แมริออท อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับบริษัทย่อย
บริษัท ลักซ์ซูรี โฮเต็ลส์ แอนด์ รีสอร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด	ไทย	เป็นผู้ให้บริการด้านผู้บริหารสำคัญกับกลุ่มบริษัท ย่อย
Fraser Property Corporate Services Pte. Ltd.	สิงคโปร์	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Fraser Property Development Services (VN) Co., Ltd,	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
G Homes JSC	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
Me Linh Point Limited	เวียดนาม	เป็นบริษัทย่อยของบริษัทใหญ่
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการ วางแผน สังการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำ หน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทมีดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าการจัดการ	ต้นทุนบวกด้วยกำไรส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยรับ	อัตราต้นทุนของการกู้ยืมบวกอัตราคงที่
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราต้นทุนของการกู้ยืมของผู้ให้กู้บวกอัตราคงที่ หรือ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือนบวกอัตราคงที่ต่อปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน สรุปได้ดังนี้

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	2564	2563	2564	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(ล้านบาท)			

บริษัทใหญ่

รายได้ค่าบริหารจัดการ	6	-	6	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	3	1	3	1

บริษัทย่อย

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	1	1
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	398	126
รายได้ค่านายหน้า	-	-	21	-
รายได้อื่น	-	-	2	17
เงินปันผลรับ	-	-	2,235	1,123
ดอกเบี้ยรับ	-	-	394	430
ต้นทุนค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	6
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	1	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	30	1

บริษัทร่วม

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	18	378	-	5
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*	818	1,311	418	966
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	60	60	8	8
รายได้ค่าบริหารจัดการ	524	466	3	-
รายได้ค่านายหน้า	30	62	-	-
รายได้ค่าบริการส่วนกลาง	33	30	-	-

* ดูสัญญาที่ทำกับ FTREIT

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2564

2563

2564

2563

(ปรับปรุงใหม่)

(ล้านบาท)

เงินปันผลรับ

-

-

86

15

ดอกเบี้ยรับ

35

12

-

-

รายได้อื่น

-

7

-

4

ค่าเช่าและบริการ

-

35

-

-

ค่าสาธารณูปโภค

-

1

-

1

ดอกเบี้ยจ่าย

2

-

-

-

การร่วมค้า

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

9

-

-

-

รายได้ค่าบริหารจัดการ

115

136

37

-

รายได้อื่น

16

50

1

7

ค่าเช่าและบริการ

79

97

32

29

ดอกเบี้ยจ่าย

4

-

1

-

ค่าใช้จ่ายอื่น

3

3

1

1

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

25

34

-

-

รายได้จากธุรกิจโรงแรม

1

7

-

-

รายได้ค่าบริหารจัดการ

41

24

-

-

ดอกเบี้ยรับ

-

1

-

-

รายได้อื่น

19

4

-

1

ค่าเช่าและบริการ

68

76

33

30

ค่าบริการสาธารณูปโภค

-

6

-

5

ค่าซื้อสินค้า

-

3

-

-

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

54

68

16

-

ดอกเบี้ยจ่าย

15

50

-

36

ค่าใช้จ่ายอื่น

49

77

13

28

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2564

2563

2564

2563

(ปรับปรุงใหม่)

(ล้านบาท)

ผู้บริหารสำคัญ

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

128

148

43

28

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

14

15

4

2

รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

142

163

47

30

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

ลูกหนี้การค้า

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2564

2563

2564

2563

(ปรับปรุงใหม่)

(ล้านบาท)

บริษัทใหญ่

6

-

6

-

บริษัทย่อย

-

-

122

13

บริษัทร่วม

71

81

1

1

การร่วมค้า

29

37

12

-

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

14

25

-

-

รวม

120

143

141

14

ลูกหนี้อื่น

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2564

2563

2564

2563

(ล้านบาท)

บริษัทย่อย

-

-

-

2

บริษัทร่วม

-

37

-

2

การร่วมค้า

3

7

1

2

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน

15

9

3

1

รวม

18

53

4

7

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	42	-	-	-
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี	675	-	-	-
	<u>717</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

เงินให้กู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(ล้านบาท)			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	9,023	700
- การร่วมค้า	5	6	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
- บริษัทย่อย	-	-	5,020	13,848
- บริษัทร่วม	82	259	-	-
- กิจกรรมอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	5	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	-	-	32	-
- บริษัทร่วม	2	42	-	-
รวม	<u>89</u>	<u>312</u>	<u>14,075</u>	<u>14,548</u>
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2563: หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ)	(4)	(42)	-	-
สุทธิ	<u>85</u>	<u>270</u>	<u>14,075</u>	<u>14,548</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ	3	6	9,055	700
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ	82	264	5,020	13,848
รวม	<u>85</u>	<u>270</u>	<u>14,075</u>	<u>14,548</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2563: หนี้สูญและหนี้สงสัย จะสูญ) สำหรับปีของเงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ย ค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(38)	3	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
การร่วมค้า	27	27	9	9
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	5	14	1	10
รวม	32	41	10	19
เจ้าหนี้การค้า				
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย	-	-	1	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	3	8	-	2
รวม	3	8	1	2
เจ้าหนี้อื่น				
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย	-	-	5	-
บริษัทร่วม	2	12	-	1
การร่วมค้า	8	6	1	1
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	44	73	31	56
รวม	54	91	37	58

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
บริษัทรวม	8	80	-	32

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
บริษัทรวม	43	37	4	6

เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
- บริษัทย่อย	-	-	550	-
เงินกู้ยืมระยะยาว				
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	273	273	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	297	282	-	-
รวม	570	555	550	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	550	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย	570	555	-	-
รวม	570	555	550	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม				
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี	57	359	8	8
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี	1,064	7,000	176	184
รวม	<u>1,121</u>	<u>7,359</u>	<u>184</u>	<u>192</u>

สัญญาสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายได้สิทธิการเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 18)

หนี้สินตามสัญญาเช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
ส่วนที่จะรับรู้ภายในหนึ่งปี				
บริษัทร่วม	47	-	-	-
การร่วมค้า	37	-	12	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	8	-	-	-
ส่วนที่จะรับรู้หลังจากหนึ่งปี				
บริษัทร่วม	26	-	-	-
การร่วมค้า	113	-	32	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	18	-	-	-
รวม	<u>249</u>	<u>-</u>	<u>44</u>	<u>-</u>

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ภาระผูกพันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
		(ล้านบาท)		
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
สัญญาบริการที่ปรึกษา	9	14	-	10
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น				
ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ				
ที่บอกเลิกไม่ได้				
ภายใน 1 ปี	16	159	5	37
1 – 5 ปี	11	392	4	139
หลังจาก 5 ปี	-	14	-	7
รวม	27	565	9	183

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย มีเงื่อนไขการเรียกชำระคืนเงินกู้เมื่อทวงถาม เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย และผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินระยะยาว เนื่องจากผู้ให้กู้ตกลงที่จะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ภายในสิบสองเดือนนับจากวันสิ้นปี

หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากการค้ำประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยและหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยที่มีต่อสถาบันการเงินที่เบิกใช้แล้วจำนวนเงิน 674.48 ล้านบาท (2563: 179.58 ล้านบาท) และที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวนเงิน 2,501.00 ล้านบาท (2563: 2,001.00 ล้านบาท) โดยทั่วไปการค้ำประกันนี้มีผลผูกพันต่อบริษัทนานเท่าที่ภาระหนี้สินยังไม่ได้ชำระ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกัน

บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมระยะยาวประเภทไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.58 ถึงร้อยละ 4.02 ต่อปี (2563: ร้อยละ 3.25 ถึงร้อยละ 4.01 ต่อปี) และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนภายในเดือนกรกฎาคม 2567

สัญญาเช่าและบริการพื้นที่สำนักงาน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาบริการสมาชิกเพื่อใช้พื้นที่สำนักงาน และบริการที่เกี่ยวข้องกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยมีอัตราค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 63.12 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 6 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 ถึงเดือนตุลาคม 2568 ทั้งนี้สามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยหลายแห่ง ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารสำนักงานกับบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 25 สิงหาคม 2565 โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา ทั้งนี้สามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละ 3 ปี โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญา

สัญญาบริหารจัดการ

- (ก) บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่ง และการร่วมค้ารวมถึงบริษัทย่อยของการร่วมค้า สำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา
- (ข) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เจ้าของบริษัทย่อย และอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้า สำหรับระยะเวลา 10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2546 และสิ้นสุดในเดือนเมษายน 2557 ภายหลังสิ้นสุดสัญญา บริษัทย่อยได้ต่ออายุสัญญาทุกๆ 3 เดือน
- (ค) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งมีกำหนด 10 ปี เริ่มตั้งแต่กุมภาพันธ์ 2559 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารงานโรงแรมของบริษัทย่อยและอนุญาตให้บริษัทย่อยใช้เครื่องหมายการค้าโดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

- (ง) บริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาบริหารโครงการกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กรกฎาคม 2566 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 10 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการในด้านการบริหารโครงการอาคารพักอาศัยให้เช่าของบริษัทย่อย และอนุญาตให้บริษัทย่อย ใช้เครื่องหมายการค้าโดยบริษัทย่อย จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สินกับกลุ่มบริษัท และการร่วมค้า เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ของกลุ่มบริษัท โดยมีระยะเวลาให้บริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (ฉ) บริษัทย่อยเข้าทำสัญญาจ้างบริหารทรัพย์สินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง สัญญามีกำหนด 1 ปี เพื่อบริหารโครงการโรงแรมของกลุ่มบริษัท โดยจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริหารจัดการกองทรัสต์

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

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

นอกจากนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำสัญญาการบริหารจัดการกับ FTREIT สำหรับการให้บริการบริหารจัดการทั่วไป โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ FTREIT (รายละเอียด FTREIT แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 11)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ในเดือนมีนาคม 2559 บริษัทนอร์ท ธาร เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เวิลด์ “GVREIT” ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

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

สัญญาเช่าที่ทำกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์

ในระหว่างปี 2550 บริษัท โกลด์เวิลด์ แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่ากับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (“GOLDFUND”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทางอ้อม โดยบริษัทย่อยได้เข้าถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33 ของหน่วยลงทุน ตามสัญญากองทุนรวมได้ตกลงเช่าที่ดินและอาคารในโครงการเมย์แฟร์เมริออท (“โครงการ”) ซึ่งเป็นโครงการที่พักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องจากบริษัทย่อยทางอ้อม เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 7 พฤษภาคม 2580 เป็นจำนวนรวม 1,700 ล้านบาท ซึ่งชำระในวันเริ่มสัญญาเช่าและชำระเพิ่มอีกจำนวน 258.80 ล้านบาท ซึ่งชำระในวันเริ่มสัญญาเช่า เพื่อเป็นค้ำประกันการต่อสัญญาเช่าอีกเป็นระยะเวลา 30 ปี ภายใต้สัญญาเช่ากองทุนรวมสามารถใช้สิทธิที่จะซื้อสินทรัพย์ที่เช่าในราคา 405 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า 30 ปีแรกหรือจำนวน 984 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าในอีก 30 ปีถัดไป บริษัทย่อยได้จ้างอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าและจำนำหุ้นของบริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด ที่ถือไว้ทั้งจำนวนให้แก่กองทุนรวม รวมทั้งบริษัทย่อยค้าประกันการปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ในระหว่างปี 2550 บริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัดซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แพร์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ทำสัญญากับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เพื่อเช่าช่วงที่ดินและอาคาร และเช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ของโครงการเมย์แพร์เมริออท เป็นระยะเวลา 16 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤษภาคม 2550 ถึงวันที่ 15 มีนาคม 2566 ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับดังกล่าวได้อีกเป็นระยะเวลา 10 ปี ค่าเช่าจ่ายให้กองทุนรวมภายใต้สัญญาประกอบด้วยอัตราค่าเช่าคงที่เดือนละ 4 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันรายเดือนตามผลการดำเนินงานของบริษัท แกรนด์ เมย์แพร์ จำกัด

ในระหว่างปี 2554 บริษัทย่อยได้สิทธิตามสัญญาเพื่อให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเช่าที่ดินสำหรับโครงการอาคารพักอาศัยเพื่อให้เช่า สำหรับระยะเวลา 41 ปี เริ่มวันที่ 23 ธันวาคม 2554 รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงิน 234.17 ล้านบาท เมื่อครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญาดังกล่าวแล้ว บริษัทสัญญาว่าจะต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปีโดยมีค่าเช่าที่จะต้องจ่ายในอนาคตทั้งหมด 85.16 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2564 บริษัทย่อยและกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ได้เข้าทำสัญญายกเลิกสิทธิการเช่าคงเหลือและซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ โดยกองทุนรวมฯ และบริษัทย่อยตกลงร่วมกันให้มีการยกเลิกสัญญาต่างๆ ระหว่างกองทุนรวมฯ และบริษัทย่อย เมื่อมีการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุ 33)

สัญญาที่ทำกับ FTREIT

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

เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีมติอนุมัติการเสนอขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งกับ FTREIT มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 5,941 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2563 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งกับ FTREIT โดยคู่สัญญาตกลงราคาทรัพย์สินตามสัญญาในราคา 2,858 ล้านบาท ทำให้มีกำไรจากการจำหน่ายเงินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นจำนวนเงิน 1,311 ล้านบาท ในงบการเงินรวม และ 966 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 343.13 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 92.71 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งตกลงยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับผู้ให้เช่าช่วงแห่งหนึ่ง เพื่อให้ FTREIT สามารถเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงจากผู้ให้เช่าช่วงได้โดยตรง โดยบริษัทย่อยจะได้รับเงินจากการยกเลิกสัญญาจำนวน 2,001.88 ล้านบาทเมื่อจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าแล้วเสร็จ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ซึ่งจดทะเบียนแล้วเสร็จในวันที่ 29 มกราคม 2564 บริษัทย่อยได้รับเงินชดเชยงวดแรกแล้วจำนวน 1,958.79 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจะได้รับชำระภายในสามปี และเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 173.96 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 380.89 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 226.91 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2564 บริษัทย่อยขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 360.03 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 190.89 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2564 บริษัทย่อยขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) มูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 439.97 ล้านบาท โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ในวันเดียวกันและเกิดกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 132.03 ล้านบาท

การประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยตกลงที่จะรับประกันรายได้กับ FTREIT โดยบริษัทและบริษัทย่อย ตกลงชดเชยค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าที่ว่าง พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือที่ว่าง หรือพื้นที่เช่าที่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลางน้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันสำหรับทรัพย์สินที่ขายและให้เช่าแก่ FTREIT เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือนับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าหรือวันโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงวันที่ FTREIT ทำสัญญากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่รับประกันเป็นอัตราที่ตกลงตามสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การรับประกัน

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

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(ล้านบาท)			
เงินสดในมือ	11	11	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	579	44	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	318	2,110	125	34
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	58	407	-	313
รวม	<u>966</u>	<u>2,572</u>	<u>125</u>	<u>347</u>

9 ลูกหนี้การค้า

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
		(ปรับปรุงใหม่)			
		(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	109	126	141	14
บุคคลหรือกิจการอื่น		283	382	45	65
รวม		<u>392</u>	<u>508</u>	<u>186</u>	<u>79</u>
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2563: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)		(25)	(24)	(13)	(13)
สุทธิ		<u>367</u>	<u>484</u>	<u>173</u>	<u>66</u>
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2563: หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ)					
สำหรับปี		<u>1</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(ล้านบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	104	121	139	14
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	4	5	2	-
6 - 12 เดือน	1	-	-	-
	109	126	141	14
กิจการอื่นๆ				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	29	17	9	4
เกินกำหนดชำระ:				
น้อยกว่า 3 เดือน	23	62	3	12
3 - 6 เดือน	1	11	-	10
6 - 12 เดือน	2	6	-	4
มากกว่า 12 เดือน	26	25	13	13
	81	121	25	43
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	202	261	20	22
รวม	392	508	186	79
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2563: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(25)	(24)	(13)	(13)
สุทธิ	367	484	173	66

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเช่าและบริการของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาดังแต่ 30 วันถึง 60 วัน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

10 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	21,239	22,016	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,258	3,503	-	-
ค่าก่อสร้าง	2,296	2,492	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	944	736	-	-
รวม	28,737	28,747	-	-
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาเสร็จแล้ว	3,678	4,178	-	-
รวมอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	32,415	32,925	-	-
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่า	(59)	(47)	-	-
สุทธิ	32,356	32,878	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง ของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายใน ระหว่างปี	363	560	-	-
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	1.500 - 3.625	1.650 - 4.525	-	-
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ที่บันทึกได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย อสังหาริมทรัพย์				
- ต้นทุนขาย	8,579	10,241	-	-
- (กลับรายการ) การปรับลดมูลค่า	12	(4)	-	-
สุทธิ	8,591	10,237	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทได้เริ่มรับรู้ต้นทุนค่าพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายเป็นจำนวน 94.84 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น อาคารพาณิชย์ และห้องชุดซึ่งเป็นโครงการบ้านที่ดำเนินการและเริ่มขายแล้วรวม 63 โครงการ และส่วนหนึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา

การพิจารณาค่าเพื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

กลุ่มบริษัทมีการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ ทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยพิจารณาจากประสบการณ์ที่ผ่านมาของกลุ่มบริษัทในการประมาณการราคาที่สามารถขายได้และต้นทุนการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและขึ้นอยู่กับหลายตัวแปรรวมถึงเงื่อนไขสภาพการตลาดที่เกี่ยวข้องกับวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนการจ้างผู้รับเหมาและประเด็นในด้านการก่อสร้าง โดยเฉพาะอย่างยิ่งแผนในการดำเนินงานในโครงการที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ซึ่งจะส่งผลต่อการพิจารณาต่อมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอนาคต

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

บริษัทย่อยของบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่มีในภายหน้าไปจดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 16)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ที่ดินพัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทจำนวน 2,975.31 ล้านบาท (2563: 3,900.55 ล้านบาท) คาดว่าจะมีแผนพัฒนาในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
		(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562		10,723	9,785	5,141	4,344
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	3(ข)	(437)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย					
อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม		199	150	-	-
เพิ่มเงินลงทุน		2,581	1,914	1,585	797
ลดมูลค่าหน่วยของเงินลงทุน		(7)	-	-	-
ขายเงินลงทุน		(47)	(559)	-	-
รายได้เงินปันผล		(674)	(590)	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน		20	23	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน		12,358	10,723	6,726	5,141
การร่วมค้า					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562		2,934	2,715	262	262
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	3(ข)	228	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(240)	(338)	-	-
เพิ่มเงินลงทุน		673	570	-	-
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในการร่วมค้า					
ไปเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย		(94)	-	-	-
รายได้เงินปันผล		(52)	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าเงินลงทุน		7	(13)	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน		3,456	2,934	262	262

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****บริษัทร่วม**

ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของ FTREIT จำนวน 79.86 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,142.03 ล้านบาท

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ขายหน่วยทรัสต์ของ FTREIT ออกไปจำนวน 61.20 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 942.81 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายจำนวน 384.06 ล้านบาท

ในเดือนพฤษภาคม 2563 บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัดซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มจำนวน 1,398.00 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50.00 เป็นจำนวน 699.00 ล้านบาท

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์เอนเวเจอร์ จำนวน 6.81 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 73.46 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 22.64 เป็นร้อยละ 23.48

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของ FTREIT จำนวน 192 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,247.67 ล้านบาท

ในเดือนมีนาคม 2564 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์คัมมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.10 บาท ทำให้มูลค่าหน่วยลงทุนที่ตราไว้ลดลงจาก 9.63 บาทต่อหน่วย เป็น 9.53 บาทต่อหน่วย โดยกลุ่มบริษัทได้รับคืนเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวน 6.80 ล้านบาท

ในเดือนเมษายน 2564 บริษัทย่อยของบริษัทได้เพิ่มทุนในบริษัท นอร์ท สแตร โซเชียล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 20.00 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 260.00 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ขายหน่วยทรัสต์ของ FTREIT ออกไปจำนวน 1.00 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 13.50 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายจำนวน 4.08 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ขายหน่วยทรัสต์ของ FTREIT ออกไปจำนวน 4.00 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 54.00 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายจำนวน 16.25 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การร่วมค้า

ในระหว่างปี 2563 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มจำนวน 450.00 ล้านบาท โดยการร่วมค้ำดังกล่าวได้ชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00 เป็นจำนวน 229.50 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2564 บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มจำนวน 850.00 ล้านบาท โดยการร่วมค้ำดังกล่าวได้ชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00 เป็นจำนวน 433.50 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โกลเด้นแลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทและบริษัทแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วจำนวน 280.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 65.00 และ 35.00 ตามลำดับ เงื่อนไขในการลงนามผูกพันบริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด ต้องได้รับอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจจากผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย จึงถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน มีดังนี้

	ประเภทที่	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	งบการเงินรวม					เงินปันผลรับสำหรับปี	
				ราคาทุน	มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	ส่วนได้เสีย (ล้านบาท)	ส่วนได้เสีย	ส่วนได้เสีย		
										ราคาทุน
บริษัทร่วม	อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ *	อสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ *	25.64	25.63	25.64	25.63	25.64	25.63	25.64	25.63
	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	26.62	22.26	29,213	8,729	6,539	5,565	3,654	520
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	25.00	25.00	1,657	387	367	416	393	-
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50.00	50.00	9,822	4,911	4,911	4,900	4,903	-
	ธุรกิจโรงแรม	ธุรกิจโรงแรม	20.00	20.00	2,750	550	290	120	33	-
	ลงทุนในสิทธิการเช่า	ลงทุนในสิทธิการเช่า	23.48	22.64	8,046	1,895	1,822	1,161	1,541	151
	อสังหาริมทรัพย์และ	อสังหาริมทรัพย์และ								
	อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง								
	ลงทุนในสิทธิการเช่า	ลงทุนในสิทธิการเช่า								
	อสังหาริมทรัพย์และ	อสังหาริมทรัพย์และ								
อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง	33.00	33.00	1,962	648	654	196	199	6	13
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ***										
โกลด์แวนเดอร์ ***										

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	ประเภทที่ ดำเนินการธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	งบการเงินรวม						มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	เงินปันผลรับสำหรับปี
				ต้นทุน	ราคาทุน	2564	2563	2564			
								(ล้านบาท)			
การร่วมค้า											
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด ****	ไทย	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	51.00	51.00	5	2	2	3	3	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด ****	ไทย	ผลิตและจำหน่ายไฟฟ้า	51.00	51.00	4	2	2	3	3	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ บีเอฟพีแชนด์ จำกัด ****	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	59.99	59.99	787	472	414	547	436	39	-
บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	Co-office/ working space	51.00	51.00	514	262	262	203	221	-	-
บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ****	ไทย	ศูนย์ข้อมูล	51.00	51.00	2,273	1,160	727	1,002	683	-	-
บริษัท รังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ****	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	51.00	-	397	202	-	94	-	-
บริษัท บางปะกง โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ****	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	840	449	449	348	349	-	-
บริษัท พีบีโอ โรบอติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด ****	ไทย	บริการระบบปฏิบัติการ	51.00	51.00	47	-	25	-	13	-	-
PT Surya Intermusa Timur **	อินโดนีเซีย	อิตโมติ	33.31	33.31	398	139	132	135	134	13	-
บริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด ***	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	49.00	49.00	3,000	1,470	1,470	1,033	998	-	-
บริษัท บ้านแม่พิมพ์ จำกัด ***	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	65.00	-	280	182	-	182	-	-	-
						4,138	3,685	3,456	2,934	52	-
						21,258	18,268	15,814	13,657	726	590

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินงานธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	งบการเงินรวม		
					ราคาทุน	มูลค่าตามวิธี ส่วนได้เสีย	เงินปันผลรับสำหรับปี
			2564	2563	2564	2563	2564
			(ร้อยละ)			(ล้านบาท)	
การร่วมลงทุนทางอ้อม							
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท เกษมทรัพย์แอนด์คิ จำกัด							
บริษัท ภัคดี รีเทล จำกัด	ธุรกิจร้านค้าปลีก	ไทย	100.00	100.00	20	-	-
บริษัท ภัคดี โฮลพิทาลิตี้ จำกัด	ธุรกิจโรงแรม	ไทย	100.00	100.00	10	-	-

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

** ถือหุ้นผ่านทาง Frasers Property Thailand (Hong Kong) Limited

*** ถือหุ้นผ่านทาง บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

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

***** ถือหุ้นผ่านทาง บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทค โน โลยี (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินเตอร์เรียล (ประเทศไทย) จำกัด

***** ถือหุ้นผ่านทางบริษัท ออโตเมชั่น แอตเชท จำกัด

บริษัท จัดโล (ประเทศไทย) จำกัด	Co-office/ working space	ไทย	51.00	51.00	514	262	262	-	-	262	-	
รวม					6,987	5,403	-	-	6,987	86	15	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

กลุ่มบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน ยกเว้น

1. FTREIT ซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีราคาปิดอยู่ที่ 12.40 บาท (2563: 14.30 บาท) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน FTREIT เท่ากับ 10,111.31 ล้านบาท (2563: 8,984.98 ล้านบาท)
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีราคาปิดต่อหน่วยอยู่ที่ 8.40 บาท (2563: 6.00 บาท) มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน GOLDFUND เท่ากับ 571.20 ล้านบาท (2563: 408.00 ล้านบาท)
3. GVREIT เป็นทรัสต์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีราคาปิดต่อหน่วยอยู่ที่ 10.30 บาท (2563: 12.00 บาท) มูลค่ายุติธรรม GVREIT เท่ากับ 1,970.52 ล้านบาท (2563: 2,214.00 ล้านบาท)

เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ครั้งที่ 1/2564 ได้มีมติอนุมัติจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม อนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม และอนุมัติการเลิกกองทุนรวม โดยมีกำหนดการเบื้องต้น ดังนี้ (ดูหมายเหตุ 33)

19 ตุลาคม 2564	จำหน่ายสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญของกองทุนรวม
27 ตุลาคม 2564	วันเลิกกองทุนรวม
10 พฤษภาคม 2564	วันจ่ายเงินสดทุนและเงินคืนทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัทร่วมและการร่วมค่าที่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค่าที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค่า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

	บริษัทร่วม				การร่วมค่า	
	FTREIT	บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	GVREIT	กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์ภักดี จำกัด		
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รายได้	3,417	3,048	1	22	1,121	1,164
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	2,370	1,194	(5)	12	750	730
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	1,573	1,194	(5)	12	750	730
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	400	266	(3)	6	166	165
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและอื่นๆ	(171)	(179)	-	-	(79)	(90)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัทสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	229	87	(3)	6	87	75
					(193)	(301)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	บริษัทรวม				การรวมค่า	
	FTREIT	บริษัท ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์ จำกัด	GVREIT	GVREIT	กลุ่มบริษัท เกษมทรัพย์ภาคใต้ จำกัด	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
			(ล้านบาท)			
สินทรัพย์หมุนเวียน	935	1,664	78	276	90	577
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	45,134	41,207	10,650	9,538	12,118	11,258
หนี้สินหมุนเวียน	(983)	(3,141)	(927)	(7)	(110)	(107)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(12,176)	(9,756)	-	-	(3,100)	(2,311)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	32,910	29,974	9,801	9,807	8,998	8,930
					1,661	2,084
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	8,761	6,673	4,900	4,903	2,111	2,022
การปรับปรุงรายการตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและอื่นๆ	(3,196)	(3,019)	-	-	(950)	(481)
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม/การร่วมค้า						
สุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,565	3,654	4,900	4,903	1,161	1,541
					1,033	998

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วม ที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้า ที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	731	625	2,241	1,936
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทใน				
- กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง	(114)	(19)	(47)	(37)
- กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม	<u>(114)</u>	<u>(19)</u>	<u>(47)</u>	<u>(37)</u>

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	41,609	38,329
เพิ่มทุน	1,040	2,431
ซื้อหุ้นเพิ่ม	9	908
ขายเงินลงทุน	-	(85)
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่า	-	26
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>42,658</u>	<u>41,609</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

รายการจัดตั้ง เพิ่มทุน ซื้อหุ้นเพิ่ม และขายเงินลงทุนของบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
	(ล้านบาท)	
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	434	359
Frasers Property Thailand (International) Pte.Ltd.	606	2,070
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย) จำกัด	-	2
บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	9	908
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	-	(85)
รวม	1,049	3,254

ปี 2563

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยหลายแห่ง ในเดือนตุลาคม 2562 และเดือนสิงหาคม 2563 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติจัดตั้งบริษัทดังต่อไปนี้ โดยถือหุ้นผ่านทาง Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. เพื่อดำเนินธุรกิจการบริหารการลงทุน โดยมีทุนจดทะเบียนแต่ละบริษัท 1 ดอลลาร์สิงคโปร์ แบ่งออกเป็น หุ้นสามัญ 1 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ดอลลาร์สิงคโปร์

- Frasers Property Thailand (Vietnam) Pte. Ltd.
- Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.
- Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.
- ALPS Ventura Pte. Ltd.
- New Motion Pte. Ltd.
- Grand Trail Holding Pte. Ltd. และ
- Grand Trail Investment Pte. Ltd.

ปี 2564

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากเดิม 50.00 ล้านบาท (5,000,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท) เป็น 1,000.00 ล้านบาท (100,000,000 หุ้น หุ้นละ 10 บาท) โดยกลุ่มบริษัทได้ชำระเงินเพิ่มทุนทั้งหมด ทำให้สัดส่วนของการถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50.00 เป็นร้อยละ 97.50

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัท วังน้อย โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“WNL”) ซึ่งมีสินทรัพย์ที่ระบุได้ส่วนใหญ่เป็นที่ดิน โดยการซื้อหุ้นทุนและสิทธิออกเสียงในบริษัทร้อยละ 49 ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียใน WNL เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 สิ่งตอบแทนที่จ่ายประกอบด้วยเงินสดจำนวน 194.03 ล้านบาท เงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจึงจัดประเภทใหม่จาก เงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัท ย่อย

การวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่มีอยู่ก่อนของกลุ่มบริษัทในผู้ถูกซื้อร้อยละ 51 ทำให้เกิดผลกำไรจำนวน 93.43 ล้านบาท (มูลค่ายุติธรรม 187.62 ล้านบาท หักมูลค่าตามบัญชีของบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ลงทุน ณ วันที่ซื้อธุรกิจจำนวน 94.19 ล้านบาท) ซึ่งได้รับรู้ไว้ในกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา

หมายเหตุ

มูลค่ายุติธรรม

(ล้านบาท)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

13

374

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

5

สินทรัพย์และหนี้สินอื่น

3

รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ

382

เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อกลุ่มของสินทรัพย์

5

เงินสดที่จ่าย

(194)

กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ

(189)

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติจัดตั้ง New Motion Industrial Company Limited โดยมีทุนจดทะเบียน 296,320 ล้านบาทโดยจองซื้อหุ้นผ่านทาง Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd. เพื่อดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจ่ายชำระทุนจดทะเบียนบริษัทดังกล่าวด้วยเงินฝากธนาคารที่ได้กำหนดไว้เพื่อเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดจำนวน 12.80 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา และโอนสำรองผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงของกระแสเงินสดเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนเริ่มแรกของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวนเงิน 34.57 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดในบริษัท สีส้ม คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“สีส้ม”) จำนวน 5,000,000 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญทั้งหมด ในมูลค่าหุ้นละ 126.53 บาท และได้รับโอนสิทธิหนี้ตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยสีส้มให้กับกรรมการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมเป็นจำนวนเงิน 457.34 ล้านบาท มูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,090.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาให้เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม

ข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาที่สำคัญจากการซื้อบริษัท สีส้ม คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา	หมายเหตุ	(ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		4
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	2,161
สินทรัพย์อื่น		2
เงินกู้ยืมจากกรรมการ		(457)
หนี้สินสัญญาเช่าระยะยาว		(1,039)
หนี้สินอื่น		(38)
สินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้		633

การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้บริหารของบริษัทได้มีการทดสอบการด้อยค่าของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าและเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนพิจารณาจากจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายโดยประมาณในการขายและมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นโดยประมาณการตามแผนการดำเนินธุรกิจ และอัตราคิดลดซึ่งคำนวณจากวิธีต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน

การประมาณการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตจำเป็นต้องใช้ข้อสมมติฐานและดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและแผนการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการคาดการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่าสมเหตุสมผลในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยหากมีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลหรือมีข้อมูลใหม่ที่ชัดเจนขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน และอัตราคิดลดที่จะนำมาใช้ในการคำนวณประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

จากการทดสอบการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าว หากการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะมีการรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนและขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเงินให้กู้ยืมจะถูกกลับรายการเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผลขาดทุนและการกลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุนดังกล่าวจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ประเภทที่	ลักษณะธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
				ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
				2564	2563	2564	2563	2564	2563
(ร้อยละ)									
(ล้านบาท)									
บริษัทย่อยทางตรง									
พัฒนา									
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส จำกัด	ไทย			99.99	99.99	13	13	13	13
27									
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด									
	ไทย			99.99	99.99	11,500	11,515	11,515	11,515
-									
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย			69.99	69.99	10	7	7	7
39									
29									
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย			99.99	99.99	1,165	731	1,165	731
-									
บริษัท บางกอก โฮเทล จำกัด	ไทย			75.00	75.00	300	225	225	225
-									
Fraser's Property Thailand (Hong Kong) Limited									
	ฮ่องกง			100.00	100.00	575	575	575	575
-									
Fraser's Property Thailand (International) Pte. Ltd.									
	สิงคโปร์			100.00	100.00	9,105	8,499	9,105	8,499
1,364									
-									
บริษัท ซิสเต็ม แอสเซ็ทส์ จำกัด	ไทย			100.00	100.00	400	400	400	400
-									
-									

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ													
บริษัทย่อยทางตรง	ประเทศที่ดำเนินธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การซื้อค่า		ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี			
			ความมั่นคงของ										
	2564	2563	(ร้อยละ)		2564	2563	2564	2563	2564	2563			
	(ร้อยละ)												
	บริษัทย่อยทางตรง												
	พัฒนา												
	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	99.48	99.44	11,038	19,651	19,642	-	-	19,651	19,642	832	1,067
	ศูนย์กลางในการบริหารจัดการ												
	ไทย	ด้านการเงิน	99.99	99.99	2	2	2	2	-	-	2	2	-
	จำกัด												
	รวม												
							42,658	41,609	-	-	42,658	41,609	2,235

บริษัทย่อยทางอ้อม

ถือหุ้นผ่านทางบริษัท

เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

อินส์เตอร์เรียล (ประเทศไทย)

จำกัด

บริษัท ออ โดเมชั่น แอสเซต จำกัด

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริการระบบ

ปฏิบัติการ

อิต โนมิตี

25

100.00

ไทย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินงานธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
		ความเป็นเจ้าของ	(ร้อยละ)			2564	2563		
(ล้านบาท)									
บริษัทย่อยทางอ้อม									
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้									
ฟาวเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โกลเด้น เอบีเพชั่น จำกัด”)	ไทย	100.00	-	38	38	-	-	-	-
บริษัท วังน้อย โฮลดิ้งส์ พาร์ค จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-	397	397	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่าน Frasers Property									
Thailand (International) Pte. Ltd.									
Frasers Property Thailand									
บริหารการลงทุน (Vietnam) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	27	24	-	-	-	-
Amigos An Phu Holding Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	23	23	-	-	-	-
Amigos An Phu (Singapore) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	21	21	-	-	-	-
ALPS Ventura Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-	-	-
New Motion Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-	-	-
Grand Trail Holding Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-	-	-
Grand Trail Investment Pte. Ltd.	สิงคโปร์	100.00	100.00	1	-	-	-	-	-

		งบการเงินเฉพาะกิจการ											
ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ดำเนินงาน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	งบการเงินเฉพาะกิจการ								เงินปันผลรับสำหรับปี		
			ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	2563	2564	2563	2564	2563	2564	
บริษัทย่อยทางอ้อม													
New Motion Industrial Co.,Ltd		พัฒนา	เวียดนาม	100.00	-	386	-	-	-	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านทาง GOLD													
บริษัท นารายณ์ พาวเวอร์ จำกัด	ไทย	อาคารสำนักงาน	100.00	100.00	475	475	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ยูไนเต็ด โฮมส์ จำกัด	ไทย	พัฒนา	100.00	100.00	550	550	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด	ไทย	อาคารพักอาศัย	100.00	100.00	11	11	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท นอร์ท สโตร์ รีลตี้ จำกัด	ไทย	อาคารสำนักงาน	100.00	100.00	639	639	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ริทซ์ วิลเลจ จำกัด	ไทย	พัฒนา	100.00	100.00	100	100	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท โกลเด้น แลนด์ ไปได้ จำกัด	ไทย	อสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	4	4	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ พาราไดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	บริการจังหวดมา	100.00	100.00	41	41	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท สยามมิตรทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โกลเด้น พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิสเทส จำกัด”)	ไทย	พัฒนา	100.00	100.00	1,480	1,480	-	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		งบการเงินเฉพาะกิจการ					เงินปันผลรับสำหรับปี
			ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	2564	2563	
			2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
			(ร้อยละ)				(ล้านบาท)			
บริษัทย่อยทางอ้อม										
บริษัท สาธร พร็อพเพอร์ตี้										
มานเจนเมนต์ จำกัด (เดิมชื่อ	พัฒนา	ไทย	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-
"บริษัท สาธรทอง จำกัด")	อสังหาริมทรัพย์			154	154	-	-	-	-	-
บริษัท สาทรทรัพย์สิน จำกัด	อาคารพักอาศัย	ไทย	60.00	60.00	-	-	-	-	-	-
บริษัท กรุงเทพมหานครและที่ดิน	พัฒนา									
จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	-	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม										
(ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ										
"บริษัท โกลเด้น แลนด์ เรสซิเดนซ์	พัฒนา	ไทย	97.50	50.00	-	-	-	-	-	-
จำกัด")	อสังหาริมทรัพย์			1,000	50	-	-	-	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ คอม										
เมอร์เซเดส แอสเสท แมนเนจเม้นท์										
(ประเทศไทย) จำกัด (เดิมชื่อ										
"บริษัท ยูนิเวนเจอร์	บริหารจัดการ	ไทย	100.00	-	-	-	-	-	-	-
รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด")	กองทรัสต์			10	-	-	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฉบับที่ 31
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
	ประเภทที่ ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน		การด้อยค่า (ล้านบาท)	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
			ความเป็นเจ้าของ	(ร้อยละ)		2564	2563			
บริษัทย่อยทางอ้อม										
บริษัท สิลม คอร์ปอเรชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เช่าและ เพื่อขาย	ไทย	100.00	-	500	-	-	-	-	-
	ถือหุ้นผ่านทางบริษัท นารายณ์ พาวเวอร์ไลน์ จำกัด ในอัตรา ร้อยละ 50									
บริษัท วอคเกอร์ โฮมส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	50.00	50.00	1	1	-	-	-	-
	ถือหุ้นผ่านทางบริษัท โกลเด้นแลนด์ (เมย์แฟร์) จำกัด									
บริษัท แกรนด์ เมย์แฟร์ จำกัด	อาคารพาณิชย์	ไทย	100.00	100.00	12	12	-	-	-	-
	ถือหุ้นผ่านทางบริษัท โกลเด้นแลนด์ไปโต จำกัด									
บริษัท เอ็มเอสจีแอล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	11	11	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
	ประเทศที่ ดำเนินธุรกิจ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน ความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับสำหรับปี
			2564	2563			2564	2563 (ล้านบาท)		
บริษัทย่อยทางอ้อม										
ถือหุ้นผ่านทางบริษัท กรุงเทพ										
บ้าน และที่ดิน จำกัด (มหาชน)										
บริษัท ไซดออล์ แอนด์ จำกัด	พัฒนา		100.00	100.00	41	41	-	-	-	-
บริษัท ไพร่ม พลัส เอสเตท จำกัด	พัฒนา		100.00	100.00	20	20	-	-	-	-
บริษัท เฟิร์ส แสตวร์ จำกัด	พัฒนา		100.00	100.00	20	20	-	-	-	-
บริษัท รีจิส รีเจน จำกัด	พัฒนา		100.00	100.00	21	21	-	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเพื่อโครงการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัทแห่งหนึ่งมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและเงินมัดจำแก่บริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่งจำนวนเงิน 164.32 ล้านบาท (2563 : 1,644.52 ล้านบาท) เพื่อโครงการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ทั้งนี้คู่สัญญาดังกล่าวต้องชำระเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยให้แก่กลุ่มบริษัทหากไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาในอนาคตได้

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

		งบการเงินรวม			
		อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
		เพื่อการ	เพื่อการ		
		ลงทุนเพื่อ	ลงทุนเพื่อ		
หมายเหตุ	ก่อสร้าง	อุตสาหกรรม	การพาณิชย์	รวม	
(ล้านบาท)					
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	267	32,400	8,151	40,818	
เพิ่มขึ้น	1,649	-	17	1,666	
จำหน่าย	-	(2,246)	-	(2,246)	
ตัดจ่าย	(10)	-	(6)	(16)	
โอน	(1,436)	1,436	-	-	
โอนมาจาก / (โอนออกไปที่):					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14	(1)	13	12	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	(296)	-	(296)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	469	31,294	8,175	39,938	
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้					
จากการถือปฏิบัติตาม TFRS 16					
เป็นครั้งแรก	3(ข)	-	(2,720)	(1,270)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563					
- ปรับปรุงใหม่	469	32,744	5,455	38,668	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินรวม					
		อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
		เพื่อการ	เพื่อการ		
		ลงทุนเพื่อ	ลงทุนเพื่อ		
หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อุตสาหกรรม	การพาณิชย์	รวม	
(ล้านบาท)					
เพิ่มขึ้น	1,375	1,980	4	3,359	
การซื้อบริษัทย่อย	1,016	337	1,224	2,577	
จำหน่าย	(18)	(3,402)	(15)	(3,435)	
โอน	(1,252)	1,252	-	-	
(โอนออกไปที่):					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14	-	(10)	-	(10)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564		1,590	32,901	6,668	41,159
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562		46	3,120	1,962	5,128
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี		-	518	342	860
ขาดทุนจากการด้อยค่า		36	-	-	36
จำหน่าย		-	(389)	-	(389)
โอนมาจาก / (โอนออกไปที่):					
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14	-	-	7	7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		-	(68)	-	(68)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563		82	3,181	2,311	5,574
การรับรู้ค่าเสื่อมราคาของ สินทรัพย์สิทธิการใช้งาน การถือปฏิบัติตาม TFRS 16					
เป็นครั้งแรก	3(ข)	-	-	(846)	(846)
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563					
- ปรับปรุงใหม่		82	3,181	1,465	4,728

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	งบการเงินรวม			รวม
		อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์		
		เพื่อการ	เพื่อการ		
		ลงทุนเพื่อ	ลงทุนเพื่อ		
		อุตสาหกรรม	การพาณิชย์		
(ล้านบาท)					
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	544	198		742
(กลับรายการ) ขาดทุน					
จากการด้อยค่า	(1)	-	12		11
การซื้อขายบริษัทย่อย	-	-	43		43
จำหน่าย	-	(676)	-		(676)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	81	3,049	1,718		4,848

มูลค่าสุทธิทางบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท

387	28,113	5,864	34,364
-----	--------	-------	--------

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท

สินทรัพย์สิทธิการใช้

1,509	27,032	2,820	31,361
-	2,820	2,130	4,950
1,509	29,852	4,950	36,311

งบการเงินเฉพาะกิจการ

หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์		รวม
		เพื่อการลงทุน		
		เพื่ออุตสาหกรรม		
		(ล้านบาท)		
		ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	127	7,357		7,484
เพิ่มขึ้น	156	-		156
จำหน่าย	-	(1,242)		(1,242)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)	รวม
ตัดจ่าย	(10)	-	(10)
โอน	(32)	32	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	241	6,147	6,388
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรก	3(ข) -	162	162
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563			
- ปรับปรุงใหม่	241	6,309	6,550
เพิ่มขึ้น	398	-	398
จำหน่าย	(19)	(451)	(470)
โอน	(482)	482	-
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	138	6,340	6,478
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า			
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	39	1,067	1,106
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	95	95
ขาดทุนจากการด้อยค่า	12	-	12
จำหน่าย	-	(191)	(191)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563			
และ 1 ตุลาคม 2563	51	971	1,022
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	121	121
กลับรายการด้อยค่า	(14)	-	(14)
จำหน่าย	-	(118)	(118)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	37	974	1,011

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
หมายเหตุ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม (ล้านบาท)		
				รวม
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	190	5,176	5,366	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	101	5,238	5,339	
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	128	128	
	101	5,366	5,467	
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
2564	2563	2564	2563	
(ล้านบาท)				
ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
ต้นทุนพนักงานที่เกี่ยวข้องที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	-	1	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	64	8	2	-
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,100	2,742	322	437
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	43	49	16	14
ค่าเสื่อมราคาคงเป็นบางส่วนใน:				
- ต้นทุนในการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	608	746	64	56
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	93	89	35	39

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ในเดือนมีนาคม 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อสิทธิการใช้ที่ดินในประเทศเวียดนามจากบริษัทแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะใช้ที่ดินในการพัฒนาเขตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ เพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจด้านนิคมอุตสาหกรรมและธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าในประเทศเวียดนาม

ในเดือนเมษายน 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเข้าซื้อบริษัทย่อยและได้มาซึ่งสิทธิการใช้ที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยบริษัทย่อยทางอ้อมดังกล่าวจะใช้ที่ดินในการพัฒนาเป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอุตสาหกรรมและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง สินทรัพย์ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งส่วนหนึ่งเป็นสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินเช่าซึ่ง บริษัทย่อยจ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขในที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่แตกต่างกันในแต่ละสัญญา (ดูหมายเหตุข้อ 18)

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทมีภาระค้ำประกันในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 16

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2564		2563	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	25,909		28,500	
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
(2563 : สิทธิการเช่า)	2,820		814	
	<u>28,729</u>	<u>37,431</u>	<u>29,314</u>	<u>36,837</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินรวม

	2564		2563	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่อการพาณิชย์	3,786		5,864	
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
(2563 : สิทธิการเช่า)	2,081		921	
	<u>5,867</u>	<u>6,619</u>	<u>6,785</u>	<u>13,095</u>
รวม	<u>34,596</u>	<u>44,050</u>	<u>36,099</u>	<u>49,932</u>

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2564		2563	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
เพื่ออุตสาหกรรม	5,175	8,384	5,366	8,555

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

ประเภทของสินทรัพย์

ที่ดิน
ที่ดิน อาคาร โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า

งานระหว่างก่อสร้าง

เทคนิคการประเมินมูลค่า

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

การคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลด

วิธีราคาทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****ประเภทของสินทรัพย์**

อาคารสำนักงานให้เช่า

เทคนิคการประเมินมูลค่า

วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งที่สนใจในการเช่า เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่นๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดีที่สุด หรือ รองลงมา) คุณภาพเครดิตของผู้เช่าและระยะเวลาการเช่า

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรมบางส่วน ได้แก่ ที่ดินที่ติดภาระจำยอม ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 594.43 ล้านบาท และ 17.92 ล้านบาท ตามลำดับ (2563: 594.43 ล้านบาท และ 17.92 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการ วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่ เพิ่มขึ้น	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ด้านบาท)	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
หมายเหตุ								
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	1,024	204	2,025	118	598	47	-	4,396
- ปรับปรุงใหม่	-	-	17	1	82	-	13	114
เพิ่มขึ้น								
โอนมาจาก / (โอนออกไป):								
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(13)	-	1	-	-	(12)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)
โอน	-	-	137	-	(137)	-	-	-
จำหน่าย	-	-	(4)	(13)	(27)	(2)	-	(46)
ตัดจำหน่าย	-	-	(4)	(1)	(6)	(1)	-	(24)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	1,024	204	2,158	105	510	44	13	4,427
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้งาน								
การถือปฏิบัติตาม TFRS 16								
เป็นครั้งแรก	333	-	185	-	-	27	-	545
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	1,357	204	2,343	105	510	71	13	4,972
- ปรับปรุงใหม่								

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	ที่ดิน	สนามกอล์ฟ	อาคาร และส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องมือและ เครื่องใช้	งบการเงินรวม เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์ (ล้านบาท)	ระบบ สาธารณูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
การรับรู้ค่าเสื่อมราคาของ สินทรัพย์สิทธิการใช้จากการ ถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็น ครั้งแรก	3(ข)	12	-	-	-	-	-	12
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	140	204	960	99	334	123	-	1,893
- ปรับปรุงใหม่	56	-	117	4	64	20	-	276
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี จำหน่าย	-	-	-	(3)	(4)	-	-	(13)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	196	204	1,077	100	394	143	-	2,156
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	896	-	1,196	6	178	246	13	2,546
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท								
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	889	-	1,115	1	150	226	9	2,397
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	270	-	160	-	-	-	-	459
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,159	-	1,275	1	150	226	9	2,856

หมายเหตุ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	หมายเหตุ	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องมือและ เครื่องใช้		เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	
			(ล้านบาท)		(ล้านบาท)	
					ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง
						รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562		-	15		10	-
เพิ่มขึ้น		-	-		-	13
จำหน่าย		(4)	(7)		-	-
โอน		4	1		-	-
โอนออกไปที่:						
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		-	-		-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563		-	9		10	13
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้						103
จากการถือปฏิบัติตาม TFRS 16						
เป็นครั้งแรก	3(ข)	51	-		7	-
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563		51	9		17	13
เพิ่มขึ้น		13	-		-	-
จำหน่าย		-	-		(10)	-
โอน		-	-		-	(10)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564		64	9		7	-
						173

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องมือและ เครื่องใช้	งบการเงินเฉพาะกิจการ			งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
			เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ (ล้านบาท)			
ค่าเสื่อมราคา							
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	-	13	38	8	-	-	59
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1	6	1	-	-	8
จำหน่าย	(4)	(7)	(11)	-	-	-	(22)
โอน	4	1	(5)	-	-	-	-
โอนออกไปที่:							
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	(1)	-	-	-	(1)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ วันที่ 1 ตุลาคม 2563	-	8	27	9	-	-	44
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	10	-	15	2	-	-	27
จำหน่าย	-	-	-	(4)	-	-	(4)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	10	8	42	7	-	-	67

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

มูลค่าสุทธิทางบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ส่วนปรับปรุง อาคารเช่า	เครื่องมือและ เครื่องใช้	เครื่องตกแต่งจัดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	-	1	44	1	13
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท					59
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	-	1	51	-	-
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท	54	-	-	-	54
สินทรัพย์สิทธิการใช้	54	1	51	-	106

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทและบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีจำนวน 946.18 ล้านบาท และ 48.79 ล้านบาท ตามลำดับ (2563: 780.09 ล้านบาท และ 31.77 ล้านบาท)

อาคารและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทได้รวมอาคารโรงแรมแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่บนสิทธิการเช่าของบริษัทย่อย โดยกรรมสิทธิ์จะตกเป็นสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเอฟวายไอ เซ็นเตอร์

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทได้ทบทวนสัญญาเช่าที่ดิน โดยกลุ่มบริษัทคาดว่าจะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการใช้งานของอาคารเพิ่มขึ้นจาก 30 ปี เป็น 60 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา ซึ่งส่งผลกระทบต่อค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 ที่บันทึกในค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จลดลงเป็นจำนวน 33.92 ล้านบาท

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระค้ำประกันในที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และอาคารตามรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 16

15 สัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างอาคาร โรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าเพื่อการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าและ/หรือโรงแรม ดังรายละเอียดต่อไปนี้

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อ อุตสาหกรรม			
โครงการบางพลี 2	บริษัท ชัยนันท์-บางพลี พาร์ค แลนด์ จำกัด	24 ปี 4 เดือน ถึง 26 ปี 4 เดือน	10 กรกฎาคม 2556
โครงการบางนา กม.39	บริษัท พรชัยอิกวิปเม้นท์ จำกัด	30 ปี	1 พฤษภาคม 2557
โครงการบางพลี 7	บุคคลธรรมดา บจ. แอล วี เอ็ม เอช กรุ๊ป บจ. แอล วี แมนูแฟคเจอริง	30 ปี	13 ธันวาคม 2562

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

โครงการ	ผู้ให้เช่า	ระยะเวลา	วันที่มีผลบังคับ ตามสัญญา
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อ การพาณิชย์			
โครงการโกลเด้นแลนด์ บีวดี้ง	วชิราวุธวิทยาลัย	30 ปี	1 กันยายน 2535
โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	34 ปี	1 มีนาคม 2556
โครงการสาทร สแควร์ และ โครงการคืบปลิว ไฮเต็ล แบงคอก	สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	33 ปี 9 เดือน	1 กุมภาพันธ์ 2550
โครงการสีลมเอจ	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	30 ปี	1 ธันวาคม 2560

รายการเปลี่ยนแปลงสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	งบการเงินรวม
	2563
	(ล้านบาท)
ราคาทุน	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	2,134
เพิ่มขึ้น	234
ณ วันที่ 30 กันยายน	2,368
ค่าตัดจำหน่าย	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	479
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	87
ค่าเช่าค้างจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	10
ณ วันที่ 30 กันยายน	576
มูลค่าสุทธิทางบัญชี	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562	1,655
ณ วันที่ 30 กันยายน	1,792

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินรวม

2563

(ล้านบาท)

มูลค่าสุทธิทางบัญชีประกอบด้วย

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2562

สิทธิการเช่า	1,660
ค่าเช่าค้างจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	(5)

1,655

ณ วันที่ 30 กันยายน

สิทธิการเช่า	1,795
ค่าเช่าค้างจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	(3)

1,792

ในปี 2564 สิ้นทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,918 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินหลายแห่งเป็นระยะเวลา 30 - 34 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา อีกทั้งเช่าสำนักงาน และรถยนต์หลายคัน เป็นระยะเวลา 3 - 5 ปี กำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทที่มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564		
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยรับของลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	59	-
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	101	8
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	36	11
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57	11
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุง	97	13

ในปี 2564 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวน 179.35 ล้านบาท และ 29.71 ล้านบาท ตามลำดับ

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

	งบการเงิน	
ค่าเข้าขั้นต่ำที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564		
ภายใน 1 ปี	1,654	287
1 - 5 ปี	2,848	513
หลังจาก 5 ปี	3,115	814
รวม	7,617	1,614

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

16 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ส่วนที่หมุนเวียน (ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)	งบการเงินรวม					
	2564		2563			
	ส่วนที่มี หมายเหตุ หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน	-	1,991	1,991	830	1,398	2,228
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก						
สถาบันการเงิน						
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	777	-	777	1,020	-	1,020
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	17	-	13,297	-	8,298	8,298
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง						
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
(2563: หนี้สินตามสัญญา						
เช่าการเงิน)	-	406	406	-	-	-
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยหมุนเวียน	777	15,694	16,471	1,850	9,696	11,546

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

		งบการเงินรวม					
		2564			2563		
	ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี		ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี		
หมายเหตุ	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	
(ล้านบาท)							
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน							
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)							
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
สถาบันการเงิน	2,335	-	2,335	2,257	-	2,257	
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก							
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	273	-	273	273	
หุ้นกู้	17	-	27,484	-	32,979	32,979	
หนี้สินตามสัญญาเช่า							
(2563: หนี้สินตามสัญญา							
เช่าการเงิน)							
	-	3,492	3,492	-	-	-	
รวมหนี้สินที่มีภาระ							
ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน	2,335	31,249	33,584	2,257	33,252	35,509	

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		2564			2563	
หมายเหตุ	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
(ล้านบาท)						
ส่วนที่หมุนเวียน						
(ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
สถาบันการเงิน	-	1,491	1,491	-	499	499
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก						
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	550	-	-	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ						
ภายในหนึ่งปี	17	-	10,298	-	8,298	8,298
หนี้สินตามสัญญาเช่า						
(2563: หนี้สินตาม						
สัญญาเช่าการเงิน)						
	-	20	20	-	-	-
รวมหนี้สินที่มีภาระ						
ดอกเบี้ยหมุนเวียน	-	12,359	12,359	-	8,797	8,797

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2564			2563		
	ส่วนที่มี หมายเหตุ หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน (ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)						
หุ้นกู้	17	-	20,987	-	23,486	23,486
หนี้สินตามสัญญาเช่า (2563: หนี้สินตาม สัญญาเช่าการเงิน)	-	153	153	-	-	-
รวมหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ยไม่หมุนเวียน	-	21,140	21,140	-	23,486	23,486

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม	
	หมายเหตุ	2564 2563
	(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	10	9,749 17,451
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่ออุตสาหกรรม	13	1,639 1,191
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14	735 775
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		- 1
รวม		12,123 19,418

(ก) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 16,335.27 ล้านบาท และ 7,736.69 ล้านบาท ตามลำดับ (2563: 16,035.60 ล้านบาท และ 2,585.14 ล้านบาท ตามลำดับ)

(ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารในประเทศแห่งหนึ่ง จำนวนทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อตัวแลกเงินครบกำหนด และดอกเบี้ยชำระล่วงหน้า ณ วันที่ออกตัวแลกเงินโดยตัวแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.95 ต่อปี

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

- (ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยมีกำหนดชำระคืนงวดแรกเมื่อครบกำหนดเวลา 3 ปี 6 เดือนนับแต่วันที่เบิกรับเงินกู้งวดแรก โดยมีรายละเอียดการผ่อนชำระคืนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว บริษัทและบริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทได้ออกจดหมายการรับประกัน (Letter of Undertaking) ให้แก่สถาบันการเงินดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่า บริษัทตกลงดำรงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อยไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 และจะดำเนินการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อยจนกว่าบริษัทย่อยจะชำระหนี้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในสัญญาทั้งนี้บริษัทย่อยดังกล่าวได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวตามที่ระบุไว้ในสัญญา

- (ง) บริษัทย่อยมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินโดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR บวก/ลบอัตราคงที่ต่อปี

เงินกู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทย่อยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อใกล้จนโหนดที่ดินในอัตราที่ระบุในสัญญา เงินต้นส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระคืนตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาโดยจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี จากการประมาณการยอดโอนตามงบประมาณประจำปี ซึ่งยอดโอนที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้

สัญญาเงินกู้ยืมได้ระบุข้อตกลงและข้อจำกัดที่บริษัทย่อยต้องถือปฏิบัติตามบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น การดำรงอัตราส่วนของเงินกู้ต่อมูลค่าของอาคารตามรายงานการประเมินราคา การควบหรือรวมกิจการกับบริษัทอื่น การลงทุนในหลักทรัพย์ การลดทุนหรือจ่ายเงินปันผล จ้างนองสิทธิการเช่าที่ดิน จ้างนองอาคาร และสัญญาก่อสร้าง จำนำหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และการค้ำประกันบุคคลอื่น เป็นต้น

- (จ) บริษัทย่อยหลายแห่งได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีอยู่ส่วนใหญ่และสิ่งปลูกสร้างที่จะมีในภายหน้าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน นอกจากนี้บริษัทค้ำประกันหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทย่อย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

- (ฉ) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำสัญญาสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศเวียดนามในวงเงิน 700 ล้านดอลลาร์เวียดนาม โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินต้นภายใน 3 ปีจากวันที่ลงนาม และอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่กำหนดในสัญญา โดยที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และการคงสถานะความเป็นผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทย่อย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 เป็นต้น
- (ข) ในเดือนกรกฎาคม 2564 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 425.00 ล้านบาทหรือสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐอเมริกาเทียบเท่า และได้เบิกเงินกู้ดังกล่าวเป็นจำนวน 11.42 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา เงินกู้ดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเป็นรายไตรมาสนับจากวันที่เบิกใช้ ด้วยอัตราที่ระบุในสัญญา และมีอัตราดอกเบี้ย LIBOR 3 เดือนบวกอัตรากงที่ต่อปีโดยที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

17 หุ้นกู้

รายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2564	2563	2564	2563
				(ล้านบาท)			
ออกโดยบริษัท							
6/2555	26 กันยายน 2555	26 กันยายน 2565	4.90	1,000	1,000	1,000	1,000
2/2557	18 กรกฎาคม 2557	18 กรกฎาคม 2564	4.80	-	800	-	800
2/2558	15 พฤษภาคม 2558	15 พฤษภาคม 2565	3.69	1,000	1,000	1,000	1,000
3/2558	14 สิงหาคม 2558	14 สิงหาคม 2566	4.03	700	700	700	700
1/2559	18 พฤษภาคม 2559	18 พฤษภาคม 2566	3.35	2,300	2,300	2,300	2,300
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2564	2.20	-	1,500	-	1,500
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2566	2.75	2,500	2,500	2,500	2,500
1/2561	14 มีนาคม 2561	14 มีนาคม 2571	3.58	1,000	1,000	1,000	1,000
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2564	2.61	-	2,000	-	2,000
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2565	2.91	2,300	2,300	2,300	2,300
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2567	3.36	500	500	500	500

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ครั้งที่	วันที่ออก	วันครบกำหนด ที่เลื่อน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2564	2563	2564	2564	2563
							(ล้านบาท)	
1/2562	15 กุมภาพันธ์ 2562	15 กุมภาพันธ์ 2572	3.80	200	200	200	200	200
2/2562	9 พฤษภาคม 2562	9 พฤษภาคม 2564	2.80	-	4,000	-	-	4,000
2/2562	9 พฤษภาคม 2562	9 พฤษภาคม 2565	3.00	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2566	2.00	500	500	500	500	500
1/2563	14 มกราคม 2563	14 กรกฎาคม 2566	2.10	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2568	2.36	1,800	1,800	1,800	1,800	1,800
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2570	2.85	500	500	500	500	500
1/2563	14 มกราคม 2563	14 มกราคม 2573	3.20	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2570	3.20	500	500	500	500	500
2/2563	8 พฤษภาคม 2563	8 พฤษภาคม 2573	3.50	500	500	500	500	500
1/2564	6 พฤษภาคม 2564	6 พฤษภาคม 2567	2.16	5,000	-	5,000	5,000	-
2/2564	1 กันยายน 2564	1 ตุลาคม 2567	1.68	1,000	-	1,000	1,000	-
2/2564	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2568	2.08	1,000	-	1,000	1,000	-
2/2564	1 กันยายน 2564	1 กันยายน 2569	2.49	800	-	800	800	-
				31,300	31,800	31,300	31,300	31,800

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ครั้งที่ ออกโดยบริษัทย่อย	วันที่ออก	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2564	2563	(ล้านบาท)	2564	2563
1/2561	22 กุมภาพันธ์ 2561	22 กุมภาพันธ์ 2566	3.35	2,000	2,000	-	-	-
2/2561	19 ธันวาคม 2561	19 ธันวาคม 2564	3.64	3,000	3,000	-	-	-
1/2562	8 พฤศจิกายน 2562	8 พฤศจิกายน 2565	2.47	3,000	3,000	-	-	-
1/2563	24 กุมภาพันธ์ 2563	24 กุมภาพันธ์ 2568	2.28	1,500	1,500	-	-	-
รวม				9,500	9,500	-	-	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี				40,800	41,300	31,300	31,800	
หุ้นกู้ - สุทธิ				(19)	(23)	(16)	(16)	
				40,781	41,277	31,284	31,784	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ - สุทธิ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13,297	8,298	10,298	8,298
หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระหลังจากหนึ่งปี	27,484	32,979	20,986	23,486
รวม	<u>40,781</u>	<u>41,277</u>	<u>31,284</u>	<u>31,784</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือนตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดและดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามเกณฑ์ที่กำหนดตลอดอายุของหุ้นกู้

18 รายได้สิทธิการเช่าอรรถตัดบัญชี

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
7	(ล้านบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน	58	361	8	8
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	1,082	7,140	176	184
	<u>1,140</u>	<u>7,501</u>	<u>184</u>	<u>192</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

รายการเคลื่อนไหวของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563 มีดังนี้

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุด 30 กันยายน	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
		(ล้านบาท)			
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563/2562		7,501	7,846	192	200
การรับรู้รายได้สิทธิการเช่ารอการ					
ตัดบัญชีจากการถือปฏิบัติตาม					
TFRS 16 เป็นครั้งแรก	3(ข)	(6,303)	-	-	-
รับเงินระหว่างปี		10	40	-	-
รับรู้รายได้ในระหว่างปี		(68)	(385)	(8)	(8)
ณ วันที่ 30 กันยายน		1,140	7,501	184	192

- (ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลายฉบับกับ FTREIT โดย FTREIT ตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา สัญญามีอายุตั้งแต่ 28 ปี ถึง 30 ปี และจะสิ้นสุดในเดือน สิงหาคม 2591
- (ข) บริษัทย่อยได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง ผู้เช่าตกลงที่จะจ่ายค่าเช่าในอัตราที่ตกลงกันตามสัญญา สัญญามีอายุ 25 ปี 5 เดือน และจะสิ้นสุดในเดือน เมษายน 2587
- (ค) ในระหว่างปี 2550 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาร่วมลงทุนกับบริษัทภายนอกแห่งหนึ่งเพื่อพัฒนาโครงการ ดับบลิว โอเต็ล แบงคอก โดยบริษัทย่อยได้ร่วมลงทุนกันจัดตั้งบริษัท นอร์ท สาทร โอเต็ล จำกัด เพื่อดำเนินโครงการดังกล่าว ซึ่งบริษัทย่อยถือหุ้นร้อยละ 20 และบริษัทภายนอกดังกล่าวถือหุ้นร้อยละ 80 ของส่วนได้เสีย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ในเดือนสิงหาคม 2550 บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินในส่วนโรงแรมจำนวน 2 ฉบับ กับบริษัท นอร์ท สแตร โฮเต็ล จำกัด โดยสัญญาเช่าช่วงมีระยะเวลาสิ้นสุดและเงื่อนไขเช่นเดียวกันกับสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่เงื่อนไขเพิ่มเติมที่ให้ บริษัท นอร์ท สแตร โฮเต็ล จำกัด ชำระเงินรายปีให้กับบริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าเช่นเดียวกับที่บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ทำสัญญาหลักไว้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ตามสัญญาเช่าช่วง ฉบับที่ 1 กำหนดให้บริษัท นอร์ท สแตร โฮเต็ล จำกัด จ่ายเงินชำระเริ่มแรก เป็นจำนวนเงิน 988.60 ล้านบาท ให้แก่บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ในการให้บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด พิจารณาเห็นชอบให้บริษัท นอร์ท สแตร โฮเต็ล จำกัด เช่าช่วงที่ดิน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้รับแจ้งและยอมรับเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ให้แก่บริษัท นอร์ท สแตร โฮเต็ล จำกัด บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ได้รับเงินชำระเริ่มแรกทั้งหมดแล้ว

- (ง) ในวันที่ 29 มีนาคม 2559 บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน อาคารพร้อมทั้งส่วนควบและงานระบบของอาคารสำนักงานสาทร สแควร์ เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2583 รวมถึงขายกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ ให้แก่ GVREIT ซึ่งเป็นบริษัทร่วมของบริษัทย่อย โดยได้รับชำระเงินจาก GVREIT สำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นอาคารและส่วนควบ และทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่เป็นงานระบบ เป็นจำนวนเงินประมาณ 6,777 ล้านบาท และส่วนที่ขายเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 37 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการจำหน่ายเป็นจำนวนเงิน 1.66 ล้านบาท นอกจากนี้ GVREIT ยังมีภาระผูกพันสำหรับการจ่ายค่าเช่าช่วงเป็นรายปีในส่วนที่เป็นที่ดินเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี โดยงวดสุดท้ายจ่ายในเดือนกันยายน 2583 รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 900 ล้านบาท ในการให้บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด พิจารณาเห็นชอบให้ GVREIT เช่าช่วงที่ดิน สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้รับแจ้งและยอมรับเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่ให้แก่ GVREIT บริษัท นอร์ท สแตร รีลตี้ จำกัด ได้รับเงินชำระเริ่มแรกทั้งหมดแล้ว

19 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
ผลประโยชน์หลังออกจากราน	284	220	71	33

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

โครงการผลประโยชน์

2564

2563

2564

2563

(ปรับปรุงใหม่)

(ล้านบาท)

ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563/2562

220

188

33

36

รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนบริการปัจจุบัน

43

41

10

6

ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน

5

4

1

-

ผลขาดทุนจากการจ่ายชำระ

ผลประโยชน์

3

-

3

-

51

45

14

6

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการ

ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์

41

-

5

-

- ข้อสมมติทางการเงิน

25

-

10

-

- การปรับปรุงจากประสบการณ์

(45)

-

(10)

-

21

-

5

-

ผลประโยชน์จ่าย

(9)

(13)

(7)

(9)

รับโอนผลประโยชน์พนักงานจาก

บริษัทในเครือ

1

-

26

-

ณ วันที่ 30 กันยายน

284

220

71

33

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตาม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2564	2563	2564	2563
		(ร้อยละ)		
อัตราคิดลด	1.58 - 2.91	2.01 - 2.91	1.58	2.44
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	3.0 - 6.0	3.0 - 6.0	4.0 - 6.0	3.0 - 5.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 34.4	0.0 - 30.0	0.0 - 15.0	0.0 - 18.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	0.0 - 18.0	0.0 - 47.0	0.0 - 15.0	0.0 - 47.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 10.3 - 23.8 ปี และ 10.3 ปี ตามลำดับ (2563: 6.4 - 15.6 ปี และ 9.0 ปี ตามลำดับ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่นๆ คงที่

	งบการเงินรวม			
ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
ณ วันที่ 30 กันยายน	2564	2563	2564	2563
		(ล้านบาท)		
อัตราคิดลด	(29)	(23)	35	27
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	35	29	(30)	(25)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(31)	(25)	18	11

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ ณ วันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1		ข้อสมมติลดลงร้อยละ 1	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
อัตราคิดลด	(7)	(3)	8	3
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	7	4	(6)	(4)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(7)	(3)	4	2

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่างๆ

20 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทมีคดียุติความฟ้องร้องที่สำคัญซึ่งเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในอดีตและคดีความอื่นๆ ซึ่งบริษัทได้มีการประเมินผลกระทบ และคาดว่าไม่มีผลกระทบเป็นสาระสำคัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทตั้งประมาณการหนี้สินจากคดีความเป็นจำนวน 85.00 ล้านบาท (2563: 85.00 ล้านบาท)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

21 ทุนเรือนหุ้น

	มูลค่าหุ้น	2564		2563	
	ต่อหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน
	(บาท)		(ล้านบาท / ล้านหุ้น)		
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562					
- หุ้นสามัญ	1	3,227	3,227	3,227	3,227
ลดหุ้น	1	(908)	(908)	-	-
ออกหุ้นใหม่	1	1,392	1,392	-	-
ณ วันที่ 30 กันยายน					
- หุ้นสามัญ	1	3,711	3,711	3,227	3,227
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562					
- หุ้นสามัญ	1	2,319	2,319	2,017	2,017
ออกหุ้นใหม่	1	-	-	302	302
ณ วันที่ 30 กันยายน					
- หุ้นสามัญ	1	2,319	2,319	2,319	2,319

ผู้ถือหุ้นสามัญจะได้รับสิทธิในการรับเงินปันผลจากการประกาศจ่ายเงินปันผลและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหุ้นในที่ประชุมของบริษัท

ปี 2564

วันที่ 13 มกราคม 2564 การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 3,226.82 ล้านบาทเป็น 2,319.28 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 907.54 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาทและในวันเดียวกันผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,319.28 ล้านบาทเป็น 3,710.84 ล้านบาทโดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,391.56 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2564

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

ปี 2563

วันที่ 24 มกราคม 2563 การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 2,934.63 ล้านบาทเป็น 2,016.76 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 917.87 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาทและในวันเดียวกันผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,016.76 ล้านบาทเป็น 3,226.82 ล้านบาทโดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,210.06 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563 และวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2563 ตามลำดับ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 302.51 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขาย 10.60 บาทต่อหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นแบบมอบอำนาจทั่วไป โดยบริษัทได้รับชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 3,206.65 ล้านบาทในเดือนกรกฎาคม 2563 และจดทะเบียนการเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2563 ทำให้ทุนชำระแล้วของบริษัทเพิ่มจาก 2,016.76 ล้านบาทเป็น 2,319.28 ล้านบาท

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

22 สำรอง**สำรองตามกฎหมาย**

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

สำรองการแปลงค่างบการเงิน

สำรองการแปลงค่างบการเงินประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศและส่วนที่มีประสิทธิผลของผลต่างจากเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากการป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ (ดูหมายเหตุข้อ 4 (ง.4))

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด

สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดประกอบด้วย

- ผลสะสมของส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ซึ่งรอการรับรู้ในภายหลังในกำไรหรือขาดทุน หรือรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรก หรือมูลค่าตามบัญชีอื่นของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินที่ไม่ใช่หนี้สินทางการเงิน
- สำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยงสะท้อนถึงกำไรหรือขาดทุนของส่วนที่ไม่รวมในเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงที่กำหนดไว้ ซึ่งเกี่ยวข้องกับองค์ประกอบราคาส่วนหน้าของสัญญาฟอว์เวิร์ดโดยรับรู้เมื่อเริ่มแรกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและบันทึกบัญชีเช่นเดียวกับกำไรหรือขาดทุนในสำรองการป้องกันความเสี่ยง

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของปี 2564

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือจัดประเภทรายการใหม่ มูลค่าดังกล่าวจะถูกปรับลดด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการที่มีการควบคุมเดียวกัน

ผลแตกต่างที่เกิดจากรายการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นการแสดงถึงส่วนต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของกิจการหรือธุรกิจที่ได้มาจากการควบคุมเดียวกันกับต้นทุนที่จ่าย ณ วันที่ได้มาและถูกบันทึกเป็นสำรองในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกระทั่งบริษัทย่อยหรือธุรกิจดังกล่าวจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

23 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญเกี่ยวข้องกับธุรกิจและบริการที่แตกต่างกัน และมีการบริหารจัดการแยกต่างหาก เนื่องจากการใช้เทคโนโลยีและกลยุทธ์ทางการตลาดที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส ระหว่างปี 2563 คณะผู้บริหารได้เปลี่ยนหลักเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงานของกลุ่มกิจการ โดยได้เปลี่ยนแปลงการรายงานข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานที่รายงานในปี 2564 และ 2563 การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงาน 1	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ส่วนงาน 2	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม
ส่วนงาน 3	ธุรกิจให้เช่าและบริการอาคารเพื่อการพาณิชย์
ส่วนงาน 4	ธุรกิจโรงแรม

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงานซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

ภาพรวมรายได้ตามส่วนงานที่รายงาน

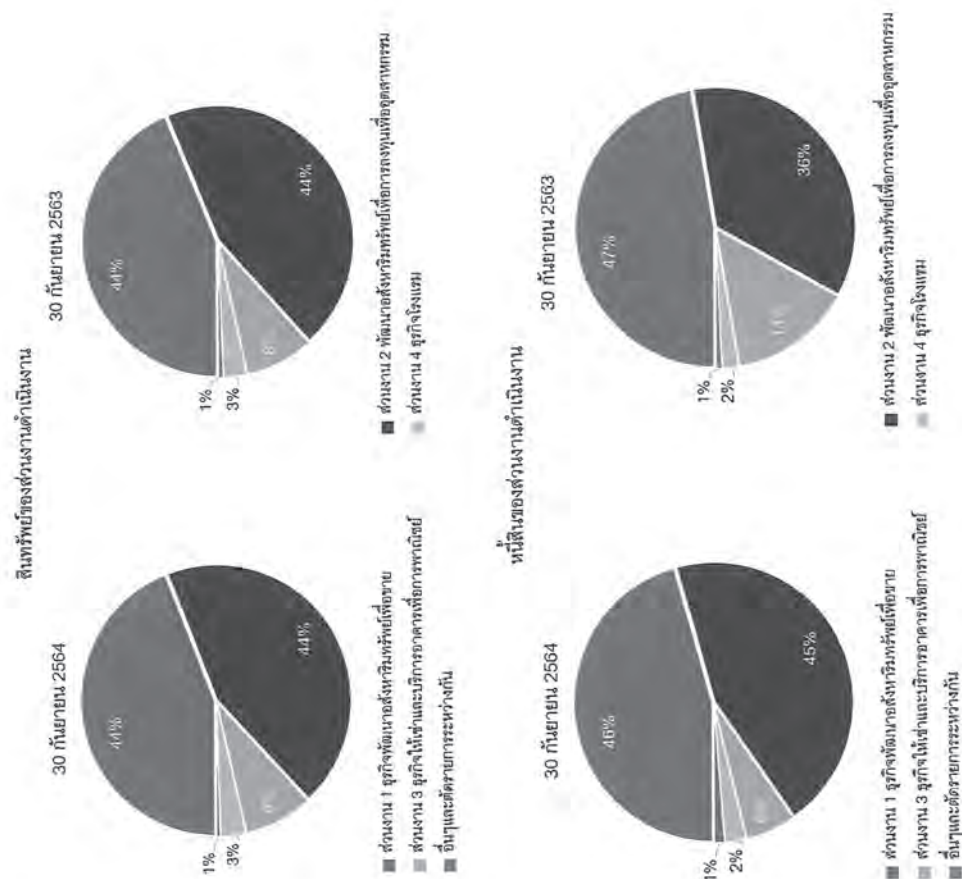


บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ภาพรวมสินทรัพย์และหนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน



	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ส่วนงานที่ 1	ส่วนงานที่ 2	ส่วนงานที่ 3	ส่วนงานที่ 4		
	2564	2563	2564	2563	2564	2563

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****ส่วนงานภูมิศาสตร์**

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน

กลุ่มบริษัทได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนหลายประเภท จึงได้รับสิทธิประโยชน์หลายประการรวมถึงการยกเว้นและ/หรือลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามระยะเวลา เงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในบัตรส่งเสริมการลงทุน

- (ก) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 3 ปี ถึง 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น และ
- (ข) ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 50 สำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลา 5 ปี นับแต่วันที่สิ้นสุดสิทธิประโยชน์ตามข้อ (ก)

เนื่องจากเป็นกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน กลุ่มบริษัทจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามที่ระบุไว้ในบัตรส่งเสริมการลงทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินรวม					
	2564			2563		
	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม	รวม	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม (ปรับปรุงใหม่)	รวม
(ล้านบาท)						
รายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	-	11,427	11,427	-	14,648	14,648
รายได้จากการให้เช่า และบริการที่เกี่ยวข้อง	365	1,827	2,192	475	2,277	2,752
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	-	163	163	-	331	331
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	716	716	-	667	667
รายได้จากการลงทุน	-	74	74	-	78	78
กลับรายการประมาณการหนี้สินจาก ค่าเผื่อการสนับสนุนทางการเงิน	-	38	38	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	-	20	20	-	384	384
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	230	631	861	565	796	1,361
รายได้อื่น	-	230	230	-	288	288
รวมรายได้	595	15,126	15,721	1,040	19,469	20,509

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2564			2563		
	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม	รวม	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม	รวม
(ล้านบาท)						
รายได้จากการให้เช่า และบริการที่เกี่ยวข้อง	112	236	348	138	299	437
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	465	465	-	127	127
รายได้จากการลงทุน	-	2,717	2,717	-	1,594	1,594
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	-	-	-	-	3	3
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	-	10	10	-	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2564			2563		
	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม	รวม	กิจการที่ ได้รับการ ส่งเสริม	กิจการที่ ไม่ได้รับ การส่งเสริม	รวม
	(ล้านบาท)					
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์						
เพื่อการลงทุน	138	301	439	220	804	1,024
รายได้อื่น	-	45	45	-	43	43
รวมรายได้	250	3,774	4,024	358	2,870	3,228

ยอดคงเหลือของสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2563 / 2562	33	79
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	(11,427)	(14,648)
เงินรับล่วงหน้าค่าสินค้า	11,429	14,602
ณ วันที่ 30 กันยายน	35	33

หนี้สินที่เกิดจากสัญญารวมเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าหนี้อื่น

กลุ่มบริษัทเลือกใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติในการไม่เปิดเผยรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 หากคาดการณ์เมื่อเริ่มแรกว่าสัญญามีอายุหนึ่งปีหรือน้อยกว่า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

24 รายได้จากการลงทุน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
		(ล้านบาท)			
เงินปันผลรับ					
บริษัทย่อย	7, 12	-	-	2,235	1,123
บริษัทร่วม	7, 11	-	-	86	15
		-	-	2,321	1,138
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อย	7	-	-	394	430
บริษัทร่วม	7	35	12	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	1	-	-
กิจการอื่น		37	18	2	-
สถาบันการเงิน		2	47	-	26
		74	78	396	456
รวม		74	78	2,717	1,594

25 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
		(ปรับปรุงใหม่)			
		(ล้านบาท)			
เงินเดือน ค่าแรงและโบนัส		1,164	1,393	275	268
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	19	51	45	14	6
โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้		54	53	14	11
อื่นๆ		107	180	23	62
รวม		1,376	1,671	326	347

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงานในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15 (2563: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 15) ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 (2563: อัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10) ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

26 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ปรับปรุงใหม่)			
	(ล้านบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	1,376	1,671	326	347
ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์	467	585	-	-
ค่าใช้จ่ายโฆษณา	611	548	10	15
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	980	1,076	133	108
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	272	151	22	3
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่า				
(2563: ค่าเช่าจ่าย)	36	88	11	38
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2563: หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ)	43	5	-	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

27 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2564

2563

2564

2563

(ล้านบาท)

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

สำหรับงวดปัจจุบัน

419

720

3

60

ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป

23

2

-

1

442

722

3

61

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว

(154)

(90)

(6)

(8)

ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้

288

632

(3)

53

งบการเงินรวม

2564

2563

รายได้

รายได้

ก่อน

(ค่าใช้จ่าย)

สุทธิจาก

ก่อน

(ค่าใช้จ่าย)

สุทธิจาก

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้

(ล้านบาท)

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลขาดทุนจากการป้องกันความ

เสี่ยงกระแสเงินสด

33

-

33

-

-

-

ขาดทุนจากการประมาณ

การตามหลักคณิตศาสตร์

ประกันภัย

21

(4)

17

-

-

-

รวม

54

(4)

50

-

-

-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		2564			2563		
		รายได้			รายได้		
		ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก	ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก
ภาษีเงินได้		ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
		(ล้านบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น							
ขาดทุนจากการประมาณ							
การตามหลักคณิตศาสตร์							
ประกันภัย		5	(1)	4	-	-	-
รวม		5	(1)	4	-	-	-
การกระทบยอดเพื่อหา		งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
อัตราภาษีที่แท้จริง		2564		2563		2564	
		อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี
		(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม			1,855		3,474		2,372
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้		20.00	371	20.00	694	20.00	474
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี							
- เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย			-		-		(447)
- กำไรสุทธิที่ได้รับการส่งเสริม							
การลงทุน			(48)		(59)		(12)
- กำไรจากการจำหน่ายเงิน							
ลงทุนในบริษัทร่วม			(4)		(77)		-
- อื่นๆ			(4)		-		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี			43		60		-
ความแตกต่างในอัตราภาษีเงิน							
ได้ที่แท้จริงของส่วนแบ่ง							
ขาดทุนในเงินลงทุนในบริษัท							
ร่วมและการร่วมค้า			(72)		(13)		-
การใช้ขาดทุนทางภาษีที่เดิม							
ไม่ได้บันทึก			-		8		-
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป			23		2		1
อื่นๆ			(21)		17		(1)
รวม		15.53	288	18.20	632	0.11	(3)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ วันต้นปี	งบการเงินรวม		ณ วันที่ วันสิ้นปี
		บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย) ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
			(ล้านบาท)	

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	84	(4)	-	80
สินทรัพย์สิทธิการใช้	798	(33)	-	765
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	240	76	-	316
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	57	-	-	57
เงินมัดจำลูกค้า	30	(7)	-	23
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	66	18	-	84
ขาดทุนสะสมยกมา	-	24	-	24
ประมาณการหนี้สิน	67	11	(3)	75
ค่าธรรมเนียมค้ำจ่าย	55	1	-	56
อื่นๆ	31	(13)	-	18
รวม	1,428	73	(3)	1,498

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(23)	7	-	(16)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,371)	60	-	(1,311)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(242)	(3)	-	(245)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(87)	11	-	(76)
สิทธิการเช่า	(10)	1	-	(9)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ วันต้นปี	งบการเงินรวม		ณ วันที่ วันสิ้นปี
		บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย) ใน		
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
		ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	
		(ล้านบาท)		
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(194)	12	-	(182)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(19)	(5)	-	(24)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(31)	17	-	(14)
อื่นๆ	(11)	(17)	-	(28)
รวม	(1,988)	83	-	(1,905)
สุทธิ	(560)	156	(3)	(407)

2563

สินทรัพย์บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)

	4	-	-	4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	88	(4)	-	84
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	185	55	-	240
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	49	4	-	53
เงินมัดจำลูกค้า	34	(4)	-	30
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	43	23	-	66
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	4	2	-	6
ประมาณการหนี้สิน	117	(3)	-	114
อื่นๆ	27	3	-	30
รวม	551	76	-	627

หนี้สินบัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	(23)	-	-	(23)
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(240)	(2)	-	(242)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(75)	(8)	-	(83)
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(3)	(8)	-	(11)
สิทธิการเช่า	(25)	2	-	(23)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ วันต้นปี	งบการเงินรวม		ณ วันที่ วันสิ้นปี
		บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย)ใน		
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
		(ล้านบาท)		
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(207)	13	-	(194)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(78)	6	-	(72)
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(32)	12	-	(20)
อื่นๆ	(11)	(1)	-	(12)
รวม	(694)	14	-	(680)
สุทธิ	(143)	90	-	(53)

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ วันต้นปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ วันสิ้นปี
		บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย)ใน		
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
		ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	
		(ล้านบาท)		
2564				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	(3)	-	7
อื่นๆ	31	6	1	38
รวม	41	3	1	45
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(125)	2	-	(123)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(28)	-	-	(28)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(3)	-	-	(3)
รวม	(156)	2	-	(154)
สุทธิ	(115)	5	1	(109)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ วันต้นปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกเป็นรายได้ (รายจ่าย) ใน กำไรหรือ ขาดทุน		ณ วันที่ วันสิ้นปี
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	
2563				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
(ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	2	-	-	2
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8	2	-	10
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	8	(1)	-	7
เงินมัดจำลูกค้า	9	(4)	-	5
อื่นๆ	11	6	-	17
รวม	38	3	-	41
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	(1)	1	-	-
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	(127)	2	-	(125)
การเปลี่ยนแปลงประมาณการอายุการให้				
ประโยชน์ของสินทรัพย์	(29)	1	-	(28)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	(4)	1	-	(3)
รวม	(161)	5	-	(156)
สุทธิ	(123)	8	-	(115)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้

งบการเงินรวม

2564 2563

(ล้านบาท)

ลูกหนี้ (หนี้สงสัยจะสูญ)

- 8

ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน

- 100

ยอดขาดทุนยกไป

51 39

รวม

51 147

ขาดทุนทางภาษีจะสิ้นสุดภายในปี 2564 - 2568 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีที่ยังไม่สิ้นสุดอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภาษีเงินได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมีได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว

28 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2564

2563

2564

2563

(ปรับปรุงใหม่)

(ล้านบาท)

กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ

ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)

1,586

2,791

2,374

1,425

จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว

จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ 1 ตุลาคม 2563/2562

2,319

2,017

2,319

2,017

ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่าย

วันที่ 9 กรกฎาคม

-

69

-

69

จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

(ขั้นพื้นฐาน) ณ วันที่ 30 กันยายน

2,319

2,086

2,319

2,086

กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท)

0.68

1.34

1.02

0.68

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

29 เงินปันผล

รายละเอียดเงินปันผลในระหว่างปี 2564 และ 2563 มีดังนี้

	วันที่อนุมัติ	กำหนดจ่าย	อัตราต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
2564				
เงินปันผลประจำปี	13 มกราคม 2564	11 กุมภาพันธ์ 2564	0.60	1,391.57
2563				
เงินปันผลประจำปี	25 มกราคม 2563	7 กุมภาพันธ์ 2563	0.46	927.71

30 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่า ตามบัญชี	งบการเงินรวม			
		มูลค่ายุติธรรม			รวม
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	
		(ล้านบาท)			
30 กันยายน 2564					
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย					
วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน					
เบ็ดเสร็จอื่น					
เงินลงทุนอื่น	496	-	-	496	496

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

		งบการเงินรวม			
		มูลค่ายุติธรรม			
มูลค่าตามบัญชี		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย					
มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	570	-	-	519	519
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	40,800	-	41,183	-	41,183
เงินมัดจำจากลูกค้า	574	-	-	549	549

30 กันยายน 2563

หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วย

มูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	555	-	-	446	446
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	41,300	-	41,404	-	41,404
เงินมัดจำจากลูกค้า	573	-	-	527	527

	มูลค่า ตามบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			รวม
		ระดับ 1	ระดับ 2 (ล้านบาท)	ระดับ 3	

30 กันยายน 2564

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่

ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	31,300	-	31,636	-	31,636
เงินมัดจำจากลูกค้า	135	-	-	129	129

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
มูลค่าตามบัญชี		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(ล้านบาท)			
30 กันยายน 2563					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่					
สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่					
ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม					
หุ้นกู้ (มูลค่าตามหน้าตั๋ว)	31,800	-	31,871	-	31,871
เงินมัดจำจากลูกค้า	116	-	-	108	108

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่หมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนที่ไม่หมุนเวียนอื่นนอกจากตารางข้างต้นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินเหล่านั้นมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท

เงินกู้ยืมระยะยาวและเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
หุ้นกู้
เงินมัดจำจากลูกค้า

เทคนิคการประเมินมูลค่า

วิธีคิดลดกระแสเงินสด
ราคาตลาดและวิธีคิดลดกระแสเงินสด
วิธีคิดลดกระแสเงินสด

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่าง
			ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มี นัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะ เพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
เงินลงทุนอื่น - ตราสาร ทุนที่ไม่อยู่ในความ ต้องการของตลาด	วิธีคิดลดกระแสเงินสด	<ul style="list-style-type: none"> อัตราการเติบโตของ กระแสเงินสดหลังจากช่วง ระยะเวลาประมาณการ อัตราคิดลด 	<ul style="list-style-type: none"> อัตราการเติบโตของกระแสเงิน สดหลังจากช่วงระยะเวลา ประมาณการสูงขึ้น (ต่ำลง) หรือ อัตราคิดลดต่ำลง (สูงขึ้น)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้เพียงหนึ่งอย่างซึ่งอาจเป็นไปได้อย่างมีเหตุผล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โดยถือว่าข้อมูลอื่นๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นดังต่อไปนี้

ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษีเงินได้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	ข้อสมมติลดลง ร้อยละ 1	ข้อสมมติเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	ข้อสมมติลดลง ร้อยละ 1
	(ล้านบาท)			
30 กันยายน 2564				
อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลา				
ประมาณการ	54	(41)	-	-
อัตราคิดลด	(54)	71	-	-

(ข) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทคณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเสี่ยงของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ข.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัทหากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกค้าที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ข.1.1) ลูกหนี้การค้า

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัท จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนวงเงินยอดขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี

กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวัน สิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 30 - 60 วัน (2563: ระยะเวลาตั้งแต่ 30 วัน ถึง 60 วัน)

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

(ข.1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

(ข.1.3) การค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีนโยบายให้การค้ำประกันทางการเงินแก่หนี้สินของบริษัทย่อยเท่านั้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทออกหนังสือค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับธนาคารสำหรับบริษัทย่อยหลายแห่ง (ดูหมายเหตุ ข้อ 7)

(ข.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	งบการเงินรวม				
	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี (ล้านบาท)	มากกว่า 5 ปี	
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อุพันธ์					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,991	2,016	-	-	2,016
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,112	798	2,171	294	3,263
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ไม่รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย)	273	-	-	570	570
หุ้นกู้	40,781	14,299	24,875	4,174	43,348
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,898	310	1,030	6,519	7,859
รวม	50,055	17,423	28,076	11,557	57,056

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	มูลค่าตามบัญชี	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	กระแสเงินสดตามสัญญา		รวม
			มากกว่า 1 ปี		
			แต่ไม่เกิน 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	
			(ล้านบาท)		
หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อุณหภูมิ					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,491	1,510	-	-	1,510
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	550	550	-	-	550
หุ้นกู้	31,284	11,064	18,207	4,174	33,445
หนี้สินตามสัญญาเช่า	173	28	87	193	308
รวม	33,498	13,152	18,294	4,367	35,813

		งบการเงินรวม			
		ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ			
อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)		หลังจาก 1 ปี			
		ภายใน 1 ปี	แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	รวม
		(ล้านบาท)			
30 กันยายน 2563					
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	2.050 - 3.250	2,229	-	-	2,229
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
สถาบันการเงิน	2.600 - 5.100	1,020	2,257	-	3,277
หุ้นกู้	2.000 - 4.900	8,300	29,093	3,900	41,293
เงินกู้ยืมระยะยาวจาก					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6.500	-	273	-	273
รวม		11,549	31,623	3,900	47,072

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ			
		ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี แต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี	รวม
			(ล้านบาท)		
30 กันยายน 2563					
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน	2.050	500	-	-	500
หุ้นกู้	2.000 - 4.900	8,300	19,600	3,900	31,800
รวม		8,800	19,600	3,900	32,300

กระแสเงินสดเข้ากระแสเงินสดออกซึ่งเปิดเผยไว้ในตารางด้านบนเป็นกระแสเงินสดตามสัญญาที่ไม่มีการคิดลดซึ่งเกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงินที่เป็นอนุพันธ์ที่ถือไว้เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง ซึ่งโดยปกติจะไม่มี การปิดสัญญาดังกล่าวก่อนการครบกำหนดของสัญญา การเปิดเผยแสดงให้เห็นจำนวนเงินของกระแสเงินสดสุทธิ สำหรับอนุพันธ์ที่ชำระด้วยเงินสดสุทธิและจำนวนเงินของกระแสเงินสดเข้าและออกขั้นต้นของอนุพันธ์ ซึ่งชำระเป็น เงินสดด้วยจำนวนขั้นต้นพร้อมกัน

(ข.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากธุรกิจปกติซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดและ อัตราแลกเปลี่ยนและจากภาระผูกพันตามสัญญาที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้ของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหรือ ออกอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

(ข.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตรา ดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท

หุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันทั้งหมดของกลุ่มบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ดังนั้นฐานะเปิด ต่อความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบัน การเงินซึ่งส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

กลุ่มบริษัทมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

(ข.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (“อัตราแลกเปลี่ยน”)

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนโดยส่วนใหญ่จากการไม่สามารถจับคู่กันได้ระหว่างอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศกับสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

ณ วันที่ 30 กันยายน กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

		งบการเงินรวม					
		2564			2563		
ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ	เงินเหรียญสหรัฐ	เงินสิงคโปร์	รวม	เงินเหรียญสหรัฐ	เงินสิงคโปร์	รวม	
	อเมริกา	ดอลลาร์		อเมริกา	ดอลลาร์		
ณ วันที่ 30 กันยายน							
(ล้านบาท)							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	32	-	32	1,126	3	1,129	
เจ้าหนี้อื่น	-	(30)	(30)	-	(25)	(25)	
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(389)	-	(389)	-	-	-	
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง	(357)	(30)	(387)	1,126	(22)	(1,104)	

สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินตราต่างประเทศ (cross currency swap) กับธนาคารในประเทศแห่งหนึ่งสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือจำนวนเงิน 11.42 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินต้นจำนวน 366.00 ล้านบาทและดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินบาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับเงินต้นจำนวน 11.42 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกาและดอกเบี้ยอัตราลอยตัวในสกุลเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การแข่งค่า (การอ่อนค่า) ที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผลของเงินเหรียญสหรัฐอเมริกา และเงินสิงคโปร์ ดอลลาร์ที่มีต่อเงินสกุลอื่นๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ที่ส่งผลกระทบต่อการวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในสกุลเงินตราต่างประเทศ และส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นและกำไรหรือขาดทุนเป็นจำนวนเงินตามที่แสดงไว้ด้านล่าง การวิเคราะห์ข้างต้นตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราคงที่ และไม่คำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อยอดขายและยอดขายซื้อที่คาดการณ์ไว้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564	งบการเงินรวม				
	อัตราแลกเปลี่ยน	กำไรหรือขาดทุน	ส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิจากภาษี		
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)	การแข่งค่า	การอ่อนค่า	
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา	10.46	(37)	37	(30)	30
สิงคโปร์ดอลลาร์	8.55	(3)	3	(2)	2

(ข.4) การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

กลุ่มบริษัทมีการนำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติสำหรับสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) ซึ่งเข้าเงื่อนไขการเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดและกำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงที่ 1:1 และกำหนดให้ระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวสอดคล้องกับรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทพิจารณาการมีอยู่ของความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงและรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้สกุลเงิน จำนวนเงินและระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสดกลุ่มบริษัทประเมินว่าอนุพันธ์ที่กำหนดในแต่ละความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงจะมีประสิทธิภาพในการหักลบการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้วิธีการจับคู่เงื่อนไขสำคัญ (critical terms match)

ในความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยง ความไม่มีประสิทธิภาพส่วนใหญ่อาจเกิดจาก ผลกระทบจากความเปลี่ยนแปลงด้านเครดิตของคู่สัญญาและของกลุ่มบริษัทที่มีต่อมูลค่ายุติธรรมของสัญญาดังกล่าวซึ่งไม่สะท้อนในการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของกระแสเงินสดที่ป้องกันความเสี่ยงซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) แสดงเป็นสินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์จำนวน 19.67 ล้านบาท และมีสำรองการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่แสดงอยู่ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 3.76 ล้านบาท เพื่อป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมระยะยาวมูลค่า 366.00 ล้านบาท

31 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้ และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

32 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ :				
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,097	485	65	251
สัญญาบริการที่ปรึกษา	30	48	-	5
ค่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์	-	5	-	5
รวม	1,127	538	65	261

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น

ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้

ภายใน 1 ปี	7	135	-	15
1 - 5 ปี	3	508	1	64
หลังจาก 5 ปี	-	2,880	-	254
รวม	10	3,523	1	333

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันอื่น				
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	855	1,464	-	-
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	3,402	3,173	24	25
สัญญาจ้างเพื่องานอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,141	823	-	-
รวม	5,398	5,460	24	25

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มีดังต่อไปนี้

(ก) สัญญาเช่าอุปกรณ์สำนักงาน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทมีสัญญาเช่าดำเนินงานหลายฉบับเพื่อเช่าอุปกรณ์สำนักงาน โดยสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 6 ปี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือน ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแต่ละปีซึ่งจะสิ้นสุดในเดือนต่างๆจนถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2568

(ข) สัญญาบริหารโครงการ

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์ มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม 2564 บริษัทดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทจะต้องจ่ายค่าบริการ ตามที่ระบุในสัญญา

บริษัทย่อยกลุ่มหนึ่งได้เข้าทำสัญญาจ้างบริหารโครงการอาคารเพื่อการพาณิชย์หลายแห่ง มีกำหนด 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 และ 31 กรกฎาคม 2565 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกเป็นเวลา 3 ปี บริษัทดังกล่าวจะให้บริการด้านบริหารโครงการอาคารพาณิชย์ และบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564****(ค) สัญญาบริการ**

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทแห่งหนึ่ง เพื่อรับบริการที่ปรึกษาในการบริหารโครงการ เพื่อประกอบกรสร้างคลังสินค้าตามมาตรฐานให้เช่า บริษัทย่อยตกลงที่จะจ่ายค่าบริการตามที่กำหนดในสัญญา เป็นระยะเวลา 10 ปี โดยมีมูลค่ารวม 40 ล้านบาท

33 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้ทำการเข้าซื้อสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารที่เหลืออยู่ในโครงการเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กsekคิวทีฟ อพาร์ทเมนต์ (Mayfair Marriot Executive Apartment) และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF) โดยชำระค่าซื้อเป็นจำนวน 1,743.19 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 7)

ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2564 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF) ประกาศลดทุนหน่วยละ 8.4610 บาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ไว้จาก 9.5252 บาทต่อหน่วย เป็น 1.0642 บาทต่อหน่วย

ณ วันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โกลด์ (GOLDPF) ประกาศคืนทุนของกองทุนรวมในอัตราหน่วยละ 0.2316 บาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนที่ไว้จาก 1.0642 บาทต่อหน่วย เป็น 0.0000 บาทต่อหน่วย

นอกจากนี้ จะดำเนินการเลิกกองทุนรวม และจ่ายเงินคืนทุนทั้งหมดหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายสำหรับขั้นตอนการชำระบัญชีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 บริษัทย่อยของบริษัทได้เพิ่มทุนในบริษัท นอร์ท สาสร์ โฮเต็ล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 20.00 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4.00 ล้านบาท

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา

- ก. อนุมัติการจัดสรรกำไรที่ต้องสำรองตามกฎหมายเป็นจำนวนเงิน 48.40 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.34 บาท สำหรับหุ้นสามัญจำนวน 2,319.26 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 788.55 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในเดือนกุมภาพันธ์ 2565
- ข. อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 3,710.84 ล้านบาท เป็น 2,319.28 ล้านบาท

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

- ค. อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 2,319.28 ล้านบาทเป็น 3,710.84 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1,391.56 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท
- ง. อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนของบริษัทแบบมอบอำนาจทั่วไป เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด

34 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2563 ได้จัดประเภทรายการใหม่ให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2564 การจัดประเภทรายการอื่นที่มีสาระสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
		(ล้านบาท)	
งบแสดงฐานะการเงิน			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563			
เจ้าหนี้การค้า	(2,776)	(207)	(2,983)
เจ้าหนี้อื่น	(1,332)	207	(1,125)
		-	
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น			
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563			
สำรองตามกฎหมาย	323	915	1,238
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	6,544	(915)	5,629
		-	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(10,237)	(328)	(10,565)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,324)	328	(1,996)
		-	

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564***สำรองตามกฎหมาย*

ผู้บริหารได้ทบทวนการรายงานทุนสำรองตามกฎหมายในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทโดยได้เปลี่ยนหลักเกณฑ์การรายงานทุนสำรองตามกฎหมายในงบการเงินรวมให้เท่ากับผลรวมของบริษัทและบริษัทย่อยที่มีการตั้งสำรองตามกฎหมาย

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า

เอกสารแนบที่แสดงบนเว็บไซต์


รายการ	
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารสายงานบัญชี และการเงิน และเลขานุการบริษัท
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับการดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแล การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และกฎหมาย
เอกสารแนบ 4	สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
เอกสารแนบ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติกำกับการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ



ท่านสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทเพิ่มเติมได้จากรายละเอียดในเอกสารแนบที่แสดงไว้บนเว็บไซต์ www.frasersproperty.co.th

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





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