

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด  
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ สารบัญ

- |   |  |
|---|--|
| 1 | เกณฑ์การจัดทำงานการเงินระหว่างกาล      |
| 2 | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด         |
| 3 | ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                   |
| 4 | เงินลงทุนในบริษัทย่อย                  |
| 5 | เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า     |
| 6 | เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 7 | เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                  |
| 8 | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย               |

## บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

### หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2569

#### 1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปีและจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568

#### 2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	31 มีนาคม 2569	30 กันยายน 2568
	(พันบาท)	
เงินสดในมือ	2	1
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	516	516
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	14,350	12,053
รวม	<u>14,868</u>	<u>12,570</u>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

3 ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	31 มีนาคม 2569	30 กันยายน 2568
	(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,411	6,141
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,996	3,529
อื่น ๆ	341	652
<b>รวม</b>	<b>4,748</b>	<b>10,322</b>

4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

	2569	2568
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2568 / 2567	16,260,155	16,260,155
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด / ปี	-	-
<b>ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 / 30 กันยายน 2568</b>	<b>16,260,155</b>	<b>16,260,155</b>

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 30 กันยายน 2568 และเงินปันผลรับสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนความเป็น						เงินปันผลรับสำหรับงวด		
	เจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		หกเดือนสิ้นสุดวันที่		
	31	30	31	30	31	30	31	31	
	มีนาคม	กันยายน	มีนาคม	กันยายน	มีนาคม	กันยายน	มีนาคม	มีนาคม	
	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	
	(ร้อยละ)				(พันบาท)				
บริษัทย่อย									
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมและเพื่อการอยู่อาศัยและธุรกิจโรงแรม	38.30	38.30	2,319,277	2,319,277	14,961,647	14,961,647	284,285	275,401
Frasers Property Holdings (Vietnam) Pte. Ltd.	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	100.00	100.00	178,772	178,772	178,772	178,772	-	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด	ลงทุนในศูนย์ข้อมูล	99.99	99.99	1,050,000	1,050,000	1,119,736	1,119,736	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						16,260,155	16,260,155	284,285	275,401

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

	2569	2568
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2568 / 2567	14,690,973	14,690,973
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	(985,525)	-
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 / 30 กันยายน 2568	<u>13,705,448</u>	<u>14,690,973</u>

2569

เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2569 บริษัทเบ็ตเตอร์บี มาร์เก็ตเพลส จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าทางอ้อม ได้แจ้งยกเลิกประกอบธุรกิจ NocNoc ต่อสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ ส่งผลให้บริษัทรับรู้ผลขาดทุนจากการลดมูลค่าจำนวน 985.53 ล้านบาท โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งใน ขาดทุนจากการลดมูลค่าเงินลงทุน เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า ในงบกำไรขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 30 กันยายน 2568 และเงินปันผลรับสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วน						ค่าเพื่อผลขาดทุน				เงินปันผลรับสำหรับงวด		
	ความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		จากการลดมูลค่า		ราคาทุน-สุทธิ		หกเดือนสิ้นสุดวันที่		
	31	30	31	30	31	30	31	30	31	30	31	31	
	มีนาคม	กันยายน	มีนาคม	กันยายน	มีนาคม	กันยายน	มีนาคม	กันยายน	มีนาคม	กันยายน	มีนาคม	มีนาคม	
	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	
	(ร้อยละ)						(พันบาท)						
บริษัทร่วม													
บริษัท วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์ จำกัด	การลงทุน	19.90	19.90	10,966,825	10,966,825	2,182,398	2,182,398	-	-	2,182,398	2,182,398	-	-
บริษัท วัน แบงค็อก เวนเจอร์ จำกัด	การลงทุน	19.90	19.90	13,650,000	13,650,000	2,716,350	2,716,350	-	-	2,716,350	2,716,350	-	-
บริษัท วัน แบงค็อก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	3.50	3.50	30,000,000	30,000,000	1,050,000	1,050,000	-	-	1,050,000	1,050,000	-	-
การร่วมค้า													
บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซทส์ จำกัด	การลงทุน	49.00	49.00	15,800,000	15,800,000	7,742,000	7,742,000	-	-	7,742,000	7,742,000	156,698	-
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้	บริการงานจัดการ												
เมเนจเมนต์ เซอร์วิส	และงานบริหาร												
(ประเทศไทย) จำกัด	อาคารและทรัพย์สิน	49.00	49.00	30,000	30,000	14,700	14,700	-	-	14,700	14,700	-	-
บริษัท มัส บี จำกัด	การลงทุน	49.90	49.90	1,975,000	1,975,000	985,525	985,525	(985,525)	-	-	985,525	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า						14,690,973	14,690,973	(985,525)	-	13,705,448	14,690,973	156,698	-

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

6 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	31 มีนาคม 2569	30 กันยายน 2568
	(พันบาท)	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	1,225
ดอกเบี้ยค้างรับ	128,215	62,584
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	(16,864)	-
<b>รวมส่วนที่หมุนเวียน</b>	<b>111,351</b>	<b>63,809</b>
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	5,098,355	4,053,581
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่า	(716,065)	-
<b>รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,382,290</b>	<b>4,053,581</b>
<b>รวม</b>	<b>4,493,641</b>	<b>4,117,390</b>

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทไม่มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน อย่างไรก็ตาม ณ 30 กันยายน 2568 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งจำนวน 1.23 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา กำหนดคืนเงินต้นตามอายุของสัญญา เป็นระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่ทำสัญญา

เงินให้กู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง เป็นจำนวนเงินรวม 5,098.36 ล้านบาท (30 กันยายน 2568: 4,053.58 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัวอ้างอิงจากอัตราถ่วงเฉลี่ย MLR ซึ่งประกาศโดยสถาบันการเงินอ้างอิง หักด้วยอัตราคงที่ที่กำหนด หรือ THOR บวกอัตราคงที่ที่กำหนด และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 1 เดือน หรือ 3 เดือน หรือ 6 เดือน ตามที่กำหนดในสัญญา เงินให้กู้ยืมระยะยาวดังกล่าว มีระยะเวลาครบกำหนดตั้งแต่ 4 ปี ถึง 13 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา ทั้งนี้ ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทได้มีการพิจารณาตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 716.07 ล้านบาท โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งใน ขาดทุนจากการลดมูลค่าเงินลงทุน เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับจากการร่วมค้า ในงบกำไรขาดทุน

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด  
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
 สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	31 มีนาคม 2569	30 กันยายน 2568
	(พันบาท)	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	55,543	62,939
อื่น ๆ	8,824	9,859
<b>รวม</b>	<b>64,367</b>	<b>72,798</b>

8 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	31 มีนาคม 2569	30 กันยายน 2568
	(พันบาท)	
<b>ส่วนที่หมุนเวียน</b>		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		
- ส่วนที่มีหลักประกัน	3,321,000	3,370,000
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,928,575	1,006,872
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		
- ส่วนที่มีหลักประกัน	1,500,000	1,500,000
<b>รวมส่วนที่หมุนเวียน</b>	<b>6,749,575</b>	<b>5,876,872</b>
<b>ส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b>		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		
- ส่วนที่มีหลักประกัน	8,317,279	8,362,267
หุ้นกู้		
- ส่วนที่มีหลักประกัน	5,198,637	5,198,269
<b>รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน</b>	<b>13,515,916</b>	<b>13,560,536</b>
<b>รวม</b>	<b>20,265,491</b>	<b>19,437,408</b>



## บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

### หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

#### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 5,249.58 ล้านบาท (30 กันยายน 2568: 4,376.87 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญา และมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 179 ล้านบาท (30 กันยายน 2568 : 130 ล้านบาท)

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง เป็นจำนวนเงินรวม 9,817.28 ล้านบาท (30 กันยายน 2568: 9,862.27 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ย THOR บวกอัตราคงที่ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน หรือ 6 เดือน ตามที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ยืมระยะยาวมีระยะเวลาครบกำหนดตั้งแต่ 3 ปี ถึง 5 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา

ภายใต้เงื่อนไขสัญญา บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อตกลงบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตลอดอายุของสัญญาเงินกู้

#### หุ้นกู้

				31 มีนาคม 2569	30 กันยายน 2568
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ออกหุ้นกู้	ครบกำหนดชำระ		(พันบาท)
ครั้งที่ 1/2561					
ชุดที่ 2	3.54	7 มีนาคม 2561	7 มีนาคม 2571	2,000,000	2,000,000
ครั้งที่ 2/2561					
ชุดที่ 2	3.88	17 สิงหาคม 2561	17 สิงหาคม 2571	1,200,000	1,200,000
ครั้งที่ 1/2565					
ชุดที่ 2	3.94	15 สิงหาคม 2565	15 สิงหาคม 2570	2,000,000	2,000,000
รวมหุ้นกู้				5,200,000	5,200,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอการตัดบัญชี				(1,363)	(1,731)
หุ้นกู้ - สุทธิ				5,198,637	5,198,269

บริษัทได้ทำการออกและจำหน่ายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีวงเงินคงเหลือในการออกหุ้นกู้ในอนาคตอีกเป็นจำนวนเงิน 19,800 ล้านบาท  
(30 กันยายน 2568: 19,800 ล้านบาท)

ทั้งนี้ บริษัทต้องปฏิบัติตามข้อตกลงบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญาตลอดอายุของหุ้นกู้

#### อนุพันธ์

บริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากเงินกู้ยืมที่เป็นเงินตราต่างประเทศและความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว บริษัทจึงทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ามีอายุไม่เกินหนึ่งปี สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย และสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ เพื่อป้องกันความเสี่ยงของหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีสัญญาอนุพันธ์กับสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งเพื่อบริหารความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมของบริษัท ประกอบด้วย สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมที่เป็นสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ รวมเป็นจำนวนเงิน 53.90 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (30 กันยายน 2568: 27.65 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหลายฉบับเพื่อป้องกันความเสี่ยงของอัตราดอกเบี้ยลอยตัวของเงินกู้ยืม ให้จ่ายอัตราดอกเบี้ยคงที่สำหรับเงินกู้ยืมจำนวนรวม 6,960.68 ล้านบาท และสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566 เพื่อป้องกันความเสี่ยงของเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่เป็นสกุลเงินเยนญี่ปุ่นจำนวน 3,600 ล้านเยน โดยจะครบกำหนดในเดือนพฤศจิกายน 2571