

สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) จะจัดหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ FTREIT เป็นจำนวนรวมไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างต่อเนื่อง (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) ในมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบไปด้วย (ก) ที่ดินและอาคารโรงงาน รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร และ (ข) ที่ดินและอาคารคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 9 หลัง แบ่งเป็น 21 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้นประมาณ 130,636 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 143 ไร่ 3 งาน 42.3 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาระภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

(ก) กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานจำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และผู้มีสิทธิครอบครอง สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต*
2. เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองก่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต และ

3. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัด ปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT**”

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT ในมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370,400,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านสี่แสน บาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ FPIT ในฐานะผู้ขาย ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต และ
2. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอ วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต*

- (ข) กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ใน โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

รวมเรียกว่า “**ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT**”

*หมายเหตุ: ภายหลังจากการแบ่งแยกที่ดิน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดิน

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT: ประเภทอาคารโรงงาน

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	แปลง ที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน/ น.ส. 3 ก. เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
							ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
1.	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง (ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง)	A2.2/1	A488/3	2,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	บางส่วนของ ฉ. 43531 ^{/1}	4	1	4	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
2.		B2.8/2	A488/5	3,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	ฉ. 64892	4	3	55.2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3.	เขตประกอบการ อุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.4	396/1	2,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	น. 1839	4	3	22	สิทธิ ครอบครอง	กรรมสิทธิ์
4.	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี (ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.8/1	22	3,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	บางส่วนของ	5	1	62.3	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5.		L3.6/1		4,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	ฉ. 71494	5	2	47.7	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

หมายเหตุ

/1 ภายหลังการแบ่งแยกที่ดิน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดินและเนื้อที่รวมของที่ดิน

- อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือหากสัญญาเช่าและสัญญาบริการลูกค้า (รวมเรียกว่า “**สัญญาบริการลูกค้า**”) กับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีการเช่ารายย่อยรายใหม่ FPT ตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“**อัตราขาดเซยการมีผู้เช่า**”) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ FTREIT ได้เข้าทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“**ระยะเวลาการขาดเซยการมีผู้เช่า**”) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPT

ที่มา FPT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT: ประเภทอาคารคลังสินค้า¹

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร	
1.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฉฉติคกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี) ²	M1/1	1,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 7 ยูนิต	ฉ. 173736	12	0	64.8	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
2.		M1/2	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
3.		M1/3	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
4.		M1/4	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
5.		M1/5	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
6.		M1/6	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
7.		M1/7	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
8.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฉฉติคกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา) ³	W8/1	1,500	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	ฉ. 35035	8	0	53	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
9.		W8/2	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
10.		W8/3	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
11.		W8/4	1,500						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
12.		W16/1	7,560	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	บางส่วนขอ ฉ. 30008 ⁴	17	2	8.5	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
13.		W16/2	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
14.		W16/3	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
15.		W16/4	5,940						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	
16.			W17 ⁵	73,106 ⁶	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	บางส่วนขอ ฉ. 30008 ⁴	73	1	99	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
						บางส่วนขอ ฉ. 30033 ⁴					

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
					บางส่วนของ ฉ. 35336 ⁴					

หมายเหตุ

- /1 อาคารคลังสินค้า หมายถึง อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้า
- /2 ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของที่ดินและอาคารดังกล่าวจะต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ FPIT โดยที่ดินแปลงทางเข้าออกของ FPIT ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้
- /3 FPIT ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการจำนองให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ
- /4 ภายหลังการแบ่งแยกที่ดิน อาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดินและเนื้อที่รวมของที่ดิน
- /5 พื้นที่บางส่วนของหลังคาของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีข้อผูกพันในการให้ FPIT ใช้พื้นที่ส่วนหลังคาดังกล่าวเพื่อรองรับการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ตลอดอายุการใช้งานของเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ที่มีการติดตั้งอยู่บนหลังคาในปัจจุบัน หรือตลอดระยะเวลาที่ FPIT ยังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อจำหน่ายให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารดังกล่าว โดยไม่คิดค่าตอบแทนกับ FPIT
- /6 อาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็น Built-to-Suit ซึ่งผู้เช่ารายย่อยได้เช่าพื้นที่อาคารทั้งหมดภายใต้สัญญาเดียวกัน จึงนับรวมพื้นที่ทุกส่วนเป็นพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ ได้แก่ อาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง พื้นที่ประมาณ 72,291 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นสำนักงานและคลังสินค้า และอาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 3 หลัง พื้นที่ประมาณ 217 ตร.ม. 238 ตร.ม. และ 360 ตร.ม. ตามลำดับ เพื่อใช้เป็นห้องพักพนักงานขับรถ
- อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือมีพื้นที่ให้เช่าที่สัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ FPIT ตกลงที่จะชดเชยพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ในอัตราชดเชยการมีผู้เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPIT

ที่มา FPIT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT: ประเภทที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ

ลำดับ	โครงการ	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน
			ไร่	งาน	ตร.ว.	
1.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฉฉิติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (ตำบลหนองขาม อำเภอสัตราษา จังหวัดชลบุรี)	ฉ. 76544	7	2	25.8	กรรมสิทธิ์

ที่มา FPIT

ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. อาคารโรงงาน

อาคารโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย สำหรับใช้เป็นสำนักงาน มีรั้วกันรอบอาคารโรงงานเพื่อแบ่งพื้นที่ระหว่างผู้เช่าให้มีความชัดเจน มีพื้นที่ภายในบริเวณโรงงาน ซึ่งประกอบด้วยบ่อน้ำย้อม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใหญ่จะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ โดยพื้นที่อาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 3 ตันต่อตารางเมตร และตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุด

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงาน



ที่มา FPT

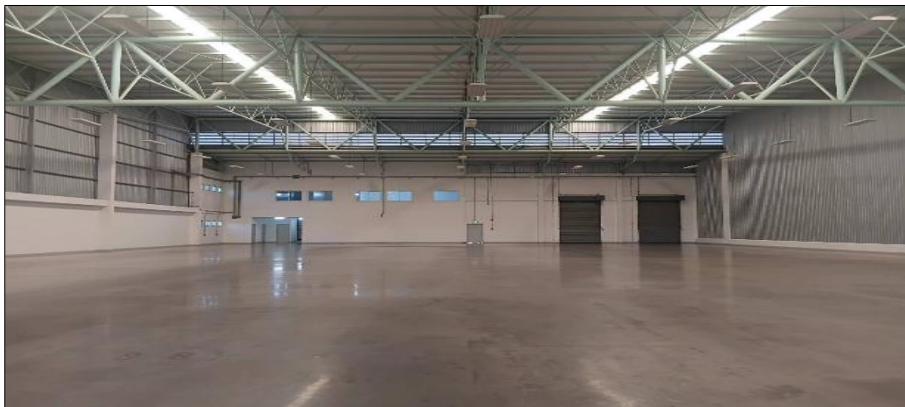
2. อาคารคลังสินค้า

อาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้นจะมีลักษณะเป็นอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-Suit) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การใช้งานเป็นศูนย์กระจายสินค้า โดยตัวอาคารถูกออกแบบให้สามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าแบบสมัยใหม่ โดยมีการคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร และจำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุดจากพื้นที่ นอกจากนี้ อาคารคลังสินค้ายังมีการติดตั้งอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้าซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกในการขนถ่ายสินค้า

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า Ready-Built



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า Ready-Built



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า Built-to-Suit



ที่มา FPIT

ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT สามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	อาคารโรงงาน				อาคารคลังสินค้า ¹			
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน				กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า			
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ระยอง	จำนวน 2 ยูนิต	กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน	โครงการเฟรเซอร์ส หรือเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	จำนวน 7 ยูนิต	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
	เขตประกอบการอุตสาหกรรม กบินทร์บุรี	จำนวน 1 ยูนิต			โครงการเฟรเซอร์ส หรือเพอร์ดี โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	จำนวน 9 ยูนิต		
	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	จำนวน 2 ยูนิต						
รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ที่ดิน	กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตารางวา			ที่ดิน	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตารางวา		
	สิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตารางเมตร			สิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตารางเมตร		
มูลค่าที่กองทรัสต์จะลงทุน	ไม่เกิน 414,000,000 บาท				ไม่เกิน 2,370,400,000 บาท			

หมายเหตุ

/1 อาคารคลังสินค้า หมายถึง อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้า

ที่มา FPT และ FPIT

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และข้อมูลมูลค่าประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าที่จะลงทุน ของทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติม (บาท)	มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (บาท)			อัตราส่วนความ แตกต่างระหว่าง มูลค่าที่จะลงทุนกับ มูลค่าประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		มูลค่าที่ประเมิน โดย CBRE	มูลค่าที่ประเมิน โดย NEXUS	มูลค่าประเมิน ต่ำสุดของ ทรัพย์สิน ⁽²⁾	
ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมจาก FPT	414,000,000	428,500,000	414,000,000	414,000,000	-
ทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติมจาก FPIT	2,370,400,000	2,418,800,000	2,370,700,000	2,370,400,000	-
รวม	2,784,400,000	2,847,300,000	2,784,700,000	2,784,400,000	-

หมายเหตุ:

- (1) มูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้
- (2) คำนวณจากผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทั้งนี้ มูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะไม่เกิน 2,784,400,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งเป็นมูลค่าที่เท่ากับผลรวมของมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทำเลที่ตั้ง

อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ รวมทั้งสิ้น 5 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน

นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPT
สถานที่ตั้ง	ตำบลมาบยางพร อำเภอบลุกแดง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 114 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 150 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 108 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 27 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารโรงงานจำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

เขตประกอบการอุตสาหกรรม	เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPT
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 187 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 172 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 157 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 180 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารโรงงานจำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต

สวนอุตสาหกรรม	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPT
สถานที่ตั้ง	ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 139 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 127 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 111 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 130 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารโรงงานจำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

ที่มา FPT

ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า

โครงการ	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPIT
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 120 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 131 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 90 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง ประมาณ 14 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต

โครงการ	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)
ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	FPIT
สถานที่ตั้ง	ตำบลพยอม อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร ประมาณ 58 กิโลเมตร - สนามบินดอนเมือง ประมาณ 34 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ ประมาณ 66 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ประมาณ 68 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	อาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต

ที่มา FPIT

สรุปข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปข้อมูลของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยจำแนกตามที่ตั้ง

ข้อมูลของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าให้เช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจำแนกตามที่ตั้งสามารถสรุปได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร ให้เช่าสุทธิ ประมาณ (ตร.ม.)
อาคารโรงงาน		
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	2	5,650
เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	1	2,800
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี	2	7,200
รวมอาคารโรงงาน	5	15,650
อาคารคลังสินค้า		
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	7	10,500
โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	9	104,486
รวมอาคารคลังสินค้า	16	114,986
รวมอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า	21	130,636

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดการครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละปีของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ตามสัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารโรงงาน	อาคารคลังสินค้า	รวม
ภายในปี 2569	4.5	-	4.5
ภายในปี 2570	-	62.3	62.3
ปี 2571 เป็นต้นไป	8.0	25.2	33.2
รวม	12.5	87.5	100.0

หมายเหตุ

คำนวณจากพื้นที่เช่าจริงที่ระบุในสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า

ที่มา FPT และ FPIT

ข้อมูลผู้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า จำแนกตามประเภทธุรกิจ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

อัตราส่วนพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า					
ผู้เช่า (อาคารโรงงาน)		ผู้เช่า (อาคารคลังสินค้า)		ผู้เช่า (อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า)	
- ยานยนต์ (Automotive)	4.5%	- ยานยนต์ (Automotive)	21.6%	- ยานยนต์ (Automotive)	26.1%
- อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	8.0%	- อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	2.4%	- อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	10.4%
- โลจิสติกส์ (Logistics)	-	- โลจิสติกส์ (Logistics)	2.4%	- โลจิสติกส์ (Logistics)	2.4%
- อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	-	- อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	58.7%	- อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	58.7%
- อื่น ๆ (Other)	-	- อื่น ๆ (Other)	2.4%	- อื่น ๆ (Other)	2.4%

หมายเหตุ

คำนวณจากพื้นที่เช่าจริงที่ระบุในสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า

ที่มา FPT และ FPIT

ข้อมูลผู้เข้ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

อาคารโรงงาน

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	44.8	2571 - 2572	จีน
2	ยานยนต์ (Automotive)	22.4	2569	จีน
3	ยานยนต์ (Automotive)	18.3	2569	ญี่ปุ่น
4	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	14.5	2571	จีน
5	-	-	-	-
รวม		100.0		

หมายเหตุ * คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารโรงงาน โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ที่มา FPT

อาคารคลังสินค้า

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	67.7	2570	สิงคโปร์
2	ยานยนต์ (Automotive)	22.5	2574	ฝรั่งเศส
3	ยานยนต์ (Automotive)	1.5	2570	จีน
4	โลจิสติกส์ (Logistics)	1.4	2572	ไทย
5	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	1.4	2573	ญี่ปุ่น
รวม		94.5		

หมายเหตุ * คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารคลังสินค้า โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ที่มา FPIT

ทรัพย์สินรวม (อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า)

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	57.1	2570	สิงคโปร์
2	ยานยนต์ (Automotive)	19.0	2574	ฝรั่งเศส
3	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	7.0	2571 - 2572	จีน
4	ยานยนต์ (Automotive)	3.5	2569	จีน
5	ยานยนต์ (Automotive)	2.9	2569	ญี่ปุ่น
รวม		89.5		

หมายเหตุ * คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ที่มา FPT และ FPIT

ผลการดำเนินงานในอดีต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต และอาคารคลังสินค้าจำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต ซึ่งมีข้อมูลในอดีตเกี่ยวกับอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย อัตราค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ให้เช่าอาคาร และจำนวนรวมอาคารที่ก่อสร้างเสร็จ ดังต่อไปนี้

ข้อมูลในอดีต			
รวมอาคารโรงงานและ อาคารคลังสินค้าทั้งหมด	ปี 2567 (ต.ค 66 - ก.ย. 67)	ปี 2568 (ต.ค 67 - ก.ย. 68)	ปี 2569 (ต.ค 68 - มิ.ย. 69)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ^{1/} (ร้อยละ)	87.8	86.0	90.9
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม (ตร.ม.)	130,636	130,636	130,636
จำนวนรวมของอาคารโรงงานและอาคาร คลังสินค้าที่ก่อสร้างเสร็จ (ยูนิต)	21	21	21
อาคารโรงงาน	ปี 2567 (ต.ค 66 - ก.ย. 67)	ปี 2568 (ต.ค 67 - ก.ย. 68)	ปี 2569 (ต.ค 68 - มิ.ย. 69)
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ^{1/} (ร้อยละ)	36.1	43.8	83.0
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ^{2/} (บาท/ตร.ม./เดือน)	198	185	167
พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	15,650	15,650	15,650
จำนวนรวมของอาคารโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จ (ยูนิต)	5	5	5
อาคารคลังสินค้า	ปี 2567 (ต.ค 66 - ก.ย. 67)	ปี 2568 (ต.ค 67 - ก.ย. 68)	ปี 2569 (ต.ค 68 - มิ.ย. 69)

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ¹ (ร้อยละ)	94.9	91.7	92.0
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ² (บาท/ตร.ม./เดือน)	130	130	140
พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	114,986	114,986	114,986
จำนวนรวมของอาคารคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	16	16	16

หมายเหตุ /1 อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลา หาดด้วยผลรวมของพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา

/2 อัตราค่าเช่าเฉลี่ย คำนวณจากค่าเช่าตามสัญญาที่มีการปรับปรุง โดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่าออก (Rent-Free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ วันสิ้นงวด หรือวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าของช่วงเวลาที่ยังอิงตามตารางอัตราค่าเช่าพื้นที่

การวิเคราะห์โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าก่อนการเข้าลงทุนโดย กองทรัสต์ FTREIT

ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แสดงอยู่ในเอกสารฉบับนี้ อาจมีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ FTREIT เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของอุตสาหกรรมให้เช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้ามีลักษณะธุรกิจเฉพาะ โดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะก่อสร้างอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าขึ้นใหม่ จากนั้นจึงจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จดังกล่าว และระดมเงินทุนโดยการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ FTREIT เพื่อนำเงินลงทุนที่ได้รับไปพัฒนาอาคารโรงงาน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มเติมในอนาคต

อาคารโรงงาน

รายได้หลักของอาคารโรงงานซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าหลักและรายได้ค่าบริการ โดยทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 5 ยูนิต ซึ่งมีอายุอาคารเฉลี่ย 10.9 ปี สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย¹ ในอดีตระหว่างปีงบประมาณ 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2569 พบว่าอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นทุกปี โดยมีอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 36.1 ในปีงบประมาณ 2567 และเพิ่มเป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 83.0 สำหรับผลประกอบการ 9 เดือนแรกของปีงบประมาณ 2569 ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราค่าเช่าปัจจุบันของอาคารโรงงาน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100.0

ทั้งนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารโรงงานนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือมีพื้นที่ให้เช่าที่สัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนจะครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ FPT ตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่า ดังกล่าวให้แก่

¹ อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลา หาดด้วยผลรวมของพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา

กองทรัสต์ FTREIT ในอัตราขาดเสียการมีผู้เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการขาดเสียการมีผู้เช่า ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPT

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับรอบผลประกอบการปีงบประมาณ 2567 รอบผลประกอบการปีงบประมาณ 2568 และรอบผลประกอบการ 9 เดือนแรกของปีงบประมาณ 2569 พบว่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 167 ถึง 198 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานในแต่ละปีมิได้บ่งบอกถึงแนวโน้มอัตราค่าเช่าอาคารโรงงานในตลาด หรือแนวโน้มอัตราค่าเช่าของอาคารโรงงานในอนาคต เนื่องจากอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทำเลที่ตั้งที่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานที่แตกต่างกัน ดังนั้น แนวโน้มอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับจำนวนอาคารโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีว่าตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งใดเป็นหลัก รวมถึงว่าค่าเช่าอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมที่ก่อสร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีมีอัตราสูงหรือต่ำกว่าอาคารโรงงานหลังอื่น ๆ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอัตราค่าเช่า อาทิ ระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า เงื่อนไขในการเช่า หรือแนวโน้มในการขยายพื้นที่เช่าของผู้เช่า เป็นต้น

อาคารคลังสินค้า

รายได้หลักของอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าหลัก รายได้ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง หรือรายได้ค่าเช่าอุปกรณ์ (หากมี) โดยทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนรวมทั้งสิ้น 16 ยูนิต ซึ่งมีอายุอาคารโดยเฉลี่ย 6.5 ปี ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย² ในอดีตระหว่างปีงบประมาณ 2567 ถึงเดือนมิถุนายน 2569 พบว่าอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 91.7 ถึงร้อยละ 94.9 ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราการเช่าปัจจุบันของอาคารคลังสินค้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 อาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 94.8

ทั้งนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารคลังสินค้านั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือมีพื้นที่ให้เช่าที่สัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน จะครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีการเช่ารายย่อยรายใหม่ FPIT ตกลงที่จะรับประกันการมีผู้เช่า ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ FTREIT ในอัตราขาดเสียการมีผู้เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการขาดเสียการมีผู้เช่า ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPIT

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติม สำหรับรอบผลประกอบการปีงบประมาณ 2567 รอบผลประกอบการปีงบประมาณ 2568 และรอบผลประกอบการ 9 เดือนแรกของปีงบประมาณ 2569 พบว่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 130 ถึง 140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าในแต่ละปีมิได้บ่งบอกถึงแนวโน้มอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าในตลาด หรือแนวโน้มอัตราค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าในอนาคต เนื่องจากอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทำเลที่ตั้งที่มีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่แตกต่างกัน ดังนั้น แนวโน้มอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารคลังสินค้าในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับจำนวนอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีว่าตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งใดเป็นหลัก รวมถึงว่าค่าเช่าอาคารคลังสินค้าใน

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลา หารด้วยผลรวมของพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา

โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค ที่ก่อสร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีมีอัตราสูงหรือต่ำกว่าอาคารคลังสินค้าชนิดอื่น ๆ อีกทั้งอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้ายังแตกต่างกันระหว่างอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าที่ก่อสร้างขึ้นตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-Suit) นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดอัตราค่าเช่า อาทิ ระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่า เงื่อนไขในการเช่า หรือแนวโน้มในการขยายพื้นที่เช่าของผู้เช่า เป็นต้น

สรุปภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ (1) ทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าและคลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิจาก FPIT และกลุ่มบุคคลอื่น จำนวน 353 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 1,386,936 ตารางเมตร (2) ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานจาก FPT และกลุ่มบุคคลอื่น จำนวน 392 ยูนิต มีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 982,813 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามที่กล่าวถึงนั้นรวมถึงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ได้รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินปัจจุบัน”)

สรุปภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประมาณการอายุคงเหลือของสัญญาเช่าภายใต้การลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

ภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้การเช่าลงทุนมีรายละเอียดการครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละปีของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ตามสัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)		
	อาคารโรงงาน	อาคารคลังสินค้า	รวม
ภายในปี 2569	8.3	21.1	29.4
ภายในปี 2570	12.2	15.7	27.9
ปี 2571 เป็นต้นไป	21.5	21.2	42.7
รวม	42.0	58.0	100.0

หมายเหตุ

1. ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคำนวณจากพื้นที่เช่าจริงที่ระบุในสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยข้อมูลนี้แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า
2. ทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้การเช่าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ที่มา FPT และ FPIT

ประมาณการข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกภายใต้การเช่าลงทุนเพิ่มเติม (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

อาคารโรงงาน

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	อื่น ๆ (Other) **	2.6	2569 - 2571	สิงคโปร์
2	อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics)	2.5	2571	ไต้หวัน
3	ยานยนต์ (Automotive)	2.1	2575 - 2576	ญี่ปุ่น
4	ยานยนต์ (Automotive)	2.1	2570	เยอรมัน
5	ยานยนต์ (Automotive)	2.0	2576	สวีเดน
รวม		11.3		

หมายเหตุ * ททรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารโรงงาน โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการเช่าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

** ประเภทธุรกิจอื่น ๆ หมายถึง ธุรกิจอื่นที่ไม่รวมถึงธุรกิจประเภทยานยนต์ (Automotive) อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics) โลจิสติกส์ (Logistics) และอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)

ที่มา FPT

อาคารคลังสินค้า

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	โลจิสติกส์ (Logistics)	10.5	2569 - 2579	เยอรมัน
2	อื่น ๆ (Other) **	6.6	2569 - 2570	ไทย
3	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	5.2	2569 - 2570	อินโดนีเซีย
4	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	5.2	2570	สิงคโปร์
5	โลจิสติกส์ (Logistics)	4.2	2569 - 2572	ญี่ปุ่น
รวม		31.7		

หมายเหตุ * ททรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประเภทอาคารคลังสินค้า โดยข้อมูลที่แสดงตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการเช่าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

** ประเภทธุรกิจอื่น ๆ หมายถึง ธุรกิจอื่นที่ไม่รวมถึงธุรกิจประเภทยานยนต์ (Automotive) อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics) โลจิสติกส์ (Logistics) และอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)

ที่มา FPIT

ทรัพย์สินรวม (อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า)

ลำดับ	ประเภทธุรกิจ	อัตราส่วนรายได้ ต่อรายได้รวม* (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ
1	โลจิสติกส์ (Logistics)	5.5	2569 - 2579	เยอรมัน
2	อื่น ๆ (Other) **	3.5	2569 - 2570	ไทย
3	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	2.7	2569 - 2570	อินโดนีเซีย
4	อีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)	2.7	2570	สิงคโปร์
5	โลจิสติกส์ (Logistics)	2.2	2569 - 2572	ญี่ปุ่น
รวม		16.6		

หมายเหตุ * ทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณจากรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการพื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าว เปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการ พื้นที่ส่วนกลาง (ถ้ามี) ตามที่ระบุในสัญญาบริการลูกค้าของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด โดยข้อมูลที่แสดง ตามตารางดังกล่าวไม่รวมถึงรายได้จากพื้นที่ให้เช่าที่มีการรับประกันการมีผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายใน บริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมของทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายหลังจากการเช่าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

****** ประเภทธุรกิจอื่น ๆ หมายถึง ธุรกิจอื่นที่ไม่รวมถึงธุรกิจประเภทยานยนต์ (Automotive) อิเล็กทรอนิกส์ (Electronics) โลจิสติกส์ (Logistics) และอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce)

ที่มา FPT และFPIT