ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรม
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ

ผู้ถือหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

จัดทำโดย

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

3 สิงหาคม 2569

สารบัญ

คำนิยาม 3

บทสรุปผู้บริหาร 10

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 15

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ 15
   - 1.1. วันที่เกิดรายการ 16
   - 1.2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน 16
   - 1.3. ประเภทและขนาดของรายการ 17
   - 1.4. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม 19
   - 1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง 37
2. ความสมเหตุสมผลของการได้มาและรายการเกี่ยวโยงกัน 42
   - 2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ 42
   - 2.2. ข้อดีและข้อด้อยของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 43
   - 2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ 46
   - 2.4. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน 50
3. แหล่งที่มาของเงินทุน 51
4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ 51
   - 4.1. ความเหมาะสมของราคา 51
   - 4.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ 58

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ 59

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 62

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ 69

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) 80

เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด 102

เอกสารแนบ 5: ข้อมูลอุตสาหกรรมของผู้เช่ารายย่อย ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 109

เอกสารแนบ 6: สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อย ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 114

เอกสารแนบ 7: สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 119

เอกสารแนบ 8: ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม 124

คำนิยาม

คำนิยาม	คำอธิบาย
AI	ปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence)
AMC	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง
BBLAM หรือ ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
BEV	รถยนต์ที่ใช้กระแสไฟฟ้าจากแบตเตอรี่เพียงอย่างเดียว (Battery Electric Vehicle)
BOI	สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
CBRE	บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
DCF	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
Downstream	ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีขั้นปลาย
EBITDA	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization)
EEC	เขตระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (Eastern Economic Corridor)
FIRM หรือ บริษัท หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด
FP TECH	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด
FPHT	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด
FPIT	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
FPT	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
HDD	ฮาร์ดดิสก์ไดร์ฟ (Hard Disk Drive)
HEV	รถยนต์ที่ใช้พลังงานขับเคลื่อนร่วมกันระหว่างเครื่องยนต์สันดาปและมอเตอร์ไฟฟ้า (Hybrid Electric Vehicle)
IC	แผงวงจรไฟฟ้า (Integrated Circuit)
IMF	กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund)
IRR	อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วย (Internal Rate of Return)
JCHT	บริษัท จัสโค โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด
JCT	บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด
KAB	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี
LB2	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)
LEED	Leadership in Energy and Environmental Design
NAV	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Assets Value)
Nexus	บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
NPV	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระ (Net Present Value)
PC	คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล (Personal Computer)
PCB	แผ่นวงจรพิมพ์ (Printed Circuit Board)
PV	มูลค่าปัจจุบัน (Present Value)
RJP	โครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี

คำนิยาม	คำอธิบาย
SIT	บริษัท PT Surya Internusa Timure
SLP	บริษัท PT SLP Surya TICON Internusa
SMEs	ธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises)
STT GDC	บริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด
TAV	มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Assets Value)
Terminal Growth Rate	อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ
TFUND	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
TGROWTH	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท
TICON	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
TLOGIS	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์
TMAN	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
TREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
Upstream	ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีขั้นต้น
USGBC	U.S. Green Building Council
VWAP	Volume Weighted Average Price
WACC	ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
WALE	วันหมดอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Lease Expiry)
WN2	โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)
กม.	กิโลเมตร
กองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ FTREIT	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
ตร.ม.	ตารางเมตร
ตร.ว.	ตารางวา
ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินเดิม หรือ ทรัพย์สินปัจจุบัน	ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT ที่มีการลงทุนอยู่ในปัจจุบัน จำนวน 745 ยูนิต (ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2569)
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT	ที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 21 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้นประมาณ 130,636 ตร.ม. ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 143 ไร่ 3 งาน 42.3 ตร.ว.
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ BTCAS	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1. บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) 2. บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”)

คำนิยาม	คำอธิบาย
สหรัฐฯ	สหรัฐอเมริกา
สัญญาเข้าลงทุนหลัก	1.สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (“AMC”) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (“KAB”) และโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี (“RJP”) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) (“สัญญาจะซื้อจะขายของ FPT”) 2.สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) (“สัญญาจะซื้อจะขายของ FPIT”) 3.สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) (“สัญญาตกลงกระทำการของ FPT”)
สัญญาบริการลูกค้า	สัญญาเช่าและบริการลูกค้า
สำนักงาน ก.ล.ต.	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3 สิงหาคม 2569

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ FTREIT”) และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT

เอกสารแนบ:

1. ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
2. ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
3. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
4. ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
5. ข้อมูลอุตสาหกรรมของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
6. สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
7. สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
8. ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อ้างถึง:

ก. มติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 วันที่ 16 กรกฎาคม 2569 เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเพิ่มทุนครั้งที่ 5 การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมและการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-Meeting)

ข. สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ค. งบการเงินตรวจสอบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 30 กันยายน 2567 และ 30 กันยายน 2568 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (“ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต”) และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ง. งบการเงินตรวจสอบของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 30 กันยายน 2567 และ 30 กันยายน 2568 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

จ. งบการเงินตรวจสอบของ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 30 กันยายน 2567 และ 30 กันยายน 2568 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ฉ. หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่น ๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

ช. รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ สำหรับปี 2568

ซ. รายงานประจำปีและแบบ 56-1 One Report ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2568

ฌ. สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อย และร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

ญ. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 1 ธันวาคม 2569 และ 1 มกราคม 2570

ฎ. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569 1 ธันวาคม 2569 และ 1 มกราคม 2570

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ FTREIT ในการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด (“FIRM” หรือ “บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ได้พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) และ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม” หรือ “ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม” หรือ “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT”) ด้วยมูลค่าการลงทุนรวมกันทั้งหมดทุกโครงการ จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมายและค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อนึ่ง การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT จะเป็นการเข้าลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก FPT และ FPIT โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FIRM ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FPIT ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่ม[1] ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

[1] FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT โดยทางตรงร้อยละ 5.36 และถือทางอ้อมผ่านบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด (ซึ่ง FPT ถือหุ้นร้อยละ 100.00) อีกร้อยละ 22.95 ส่งผลให้ FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT รวมทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 28.31

ของกองทรัสต์ FTREIT ประมาณร้อยละ 28.31 นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น FPT และ FPIT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมข้างต้น จึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.56 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “SET”) และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจำเป็นที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้พิจารณาและมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT จะต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว และความเหมาะสมของราคายุติธรรมของรายการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วย

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือวงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรืออาจมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจะมีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณีภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

คณะกรรมการของบริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นอิสระจากบริษัท กองทรัสต์ FTREIT FPT และ FPIT เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำรายการเกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT

ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัท ข้อมูลเอกสารทางการเงินของกองทรัสต์ FTREIT รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าวได้

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยมีภาษาไทยเป็นต้นฉบับ โดยได้มีการจัดทำฉบับแปลภาษาอังกฤษขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และผู้อ่านที่ไม่คุ้นเคยกับภาษาไทยเท่านั้น มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้แทนหรือแก้ไขสาระสำคัญของรายงานฉบับภาษาไทยแต่อย่างใด ในกรณีที่มีข้อความ ความหมาย หรือการตีความใด ๆ ในรายงานฉบับภาษาอังกฤษที่ขัดแย้ง ไม่สอดคล้อง หรือแตกต่างจากรายงานฉบับภาษาไทย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ถือเอาข้อความและการตีความตามรายงานฉบับภาษาไทยเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบ สมเหตุสมผลตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เป็นสำคัญ

บทสรุปผู้บริหาร

FIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ได้พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จาก FPT และ FPIT ประกอบไปด้วย ที่ดิน อาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 21 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้นประมาณ 130,636 ตารางเมตร (“ตร.ม.”) ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 143 ไร่ 3 งาน 42.3 ตารางวา (“ตร.ว.”) โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมกันทั้งหมดทุกโครงการ จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย

(ก) อสังหาริมทรัพย์จาก FPT มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 414.00 ล้านบาท โดยเป็นอาคารโรงงาน จำนวน 5 ยูนิต บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตร.ว. แบ่งเป็น โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (“AMC”) จำนวน 2 ยูนิต โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (“KAB”) จำนวน 1 ยูนิต และโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี (“RJP”) จำนวน 2 ยูนิต

(ข) อสังหาริมทรัพย์จาก FPIT มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,370.40 ล้านบาท โดยเป็นคลังสินค้า จำนวน 16 ยูนิต บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตร.ว. แบ่งเป็น โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) จำนวน 7 ยูนิต และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) จำนวน 9 ยูนิต รวมถึง กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 76544 เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ใน LB2 ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT เป็นการเข้าลงทุนกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของขนาดรายการ มีมูลค่าประมาณร้อยละ 7.56 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้พิจารณาและมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมโดยจะมีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT จะต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว และความเหมาะสมของราคายุติธรรมของรายการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วย

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรืออาจมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจะได้มีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณีภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ ได้แก่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) และบริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“Nexus”) (รวมเรียกว่า “ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ โดยสรุปราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นไปตามที่ปรากฏตามตารางด้านล่างนี้

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และข้อมูลราคาประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท)/1			อัตราส่วนความแตกต่างระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)
		ประเมินโดย CBRE	ประเมินโดย Nexus	มูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สิน/2	
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT	414.00	428.50	414.00	414.00	-
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT	2,370.40	2,418.80	2,370.70	2,370.40	-
รวม	**2,784.40**	**2,847.30**	**2,784.70**	**2,784.40**	**-**

หมายเหตุ: /1 มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้

/2 คำนวณจากผลรวมของมูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

คณะกรรมการของบริษัทได้แต่งตั้งให้ BTCAS ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก FIRM กองทรัสต์ FTREIT FPT และ FPIT ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ FPT และ FPIT มีแนวทางที่จะลงทุนปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และพร้อมใช้งานก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่ำ โดยโรงงานที่จะลงทุนนั้นเป็นโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ สำหรับคลังสินค้าที่จะลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่มีความได้เปรียบในด้านการขนส่งเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้า จึงทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่าทั่วไป โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีอัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าร้อยละ 95.41 ทำให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้นและสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้แบบไม่มีกำหนดอายุจากการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ ทั้งยังช่วยเพิ่มความแน่นอนและความต่อเนื่องของกระแสเงินสดและลดการกระจุกตัวของผู้เช่าของกองทรัสต์ FTREIT อีกด้วย นอกจากนี้ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ยังช่วยลดต้นทุนต่อหน่วยของกองทรัสต์ FTREIT เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้มีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมสูงขึ้น แต่หากพิจารณาตามนโยบายการกู้ยืมเงินและข้อกำหนดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์แล้ว ภายหลังการจัดหาเงินทุนแหล่งอื่น อัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวยังอยู่ภายในเกณฑ์ที่กำหนด

ความเสี่ยงของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 55.96 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการ และบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ความเสี่ยงจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาชุดปัจจุบันครบอายุสัญญา ความเสี่ยงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้บางส่วนไม่มีผู้เช่าและอัตราการเช่าทรัพย์สินอาจลดลงในอนาคต จากการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงความเสี่ยงทั่วไป ได้แก่ ความเสี่ยงทรัพย์สินเสียหายจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้มีศักยภาพในการสร้างรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

การเข้าทำรายการกับ FPT และ FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก FPT และ FPIT มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า รวมทั้งมีประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มามากกว่า 30 ปี จึงช่วยให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถมั่นใจในคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในครั้งนี้ โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวได้ผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้

ส่วนเสีย) คณะกรรมการอิสระของ FIRM ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นอย่างดีแล้วก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ จึงสามารถลดโอกาสที่จะเกิดข้อสงสัยของบุคคลภายนอกจากการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันได้ นอกจากนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาเช่าและบริการลูกค้า (รวมเรียกว่า “สัญญาบริการลูกค้า”) กับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ FPT และ FPIT ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ทั้งนี้รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 3,297.93 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

วิธีประเมินราคาโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกิดขึ้นจริงกับผู้เช่า แผนการดำเนินงานและการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคต **ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม**

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: “NPV”) ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบัน (Present Value : “PV”) ของกระแสเงินสดอิสระ	**3,297.93**
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) /1	(13.84)
PV ของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	**3,284.09**
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	(2,784.40)
NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	**499.69**

หมายเหตุ: /1 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้างต้น NPV จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เท่ากับ 499.69 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วย (Internal Rate of Return: “IRR”) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.75 เป็นร้อยละ 6.80 ภายใต้สมมติฐานการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายปันผลของกองทรัสต์ที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็น**ราคาที่เหมาะสม**

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า**ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัทและการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหน่วยของทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่ FIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 26 สิงหาคม 2569 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT ด้วยมูลค่าการลงทุนรวมกันทั้งหมดทุกโครงการ จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีมูลค่ารวมทั้งหมดทุกโครงการ จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์จาก FPT และ FPIT โดยกองทรัสต์ FTREIT จะแต่งตั้ง FPIT ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

การเข้าลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะเป็นการเข้าลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์จาก FPT และ FPIT โดย FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FIRM ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท และ FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นใน FPIT ประมาณร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่ม [2] ยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT ประมาณร้อยละ 28.31 นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น FPT และ FPIT จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT ดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของขนาดรายการตามเกณฑ์แล้ว รายการดังกล่าวจะมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 7.56 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป และ/หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT (โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 36,848.35 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว กองทรัสต์ FTREIT จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าวและความเหมาะสมของราคายุติธรรมของรายการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วย โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้พิจารณาแล้วมีมติเห็นควร

[2] FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT โดยทางตรงร้อยละ 5.36 และถือทางอ้อมผ่านบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด (ซึ่ง FPT ถือหุ้นร้อยละ 100.00) อีกร้อยละ 22.95 ส่งผลให้ FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT รวมทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 28.31

ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในหัวข้อ “1.4 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม” อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเลือกที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่ง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรืออาจมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจะได้มีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณีภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

1.1. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ FTREIT ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ FTREIT และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ FTREIT จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้แล้วเสร็จทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2569 อย่างไรก็ดี เนื่องจากการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการพิจารณาของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย จึงอาจต้องใช้ระยะเวลาเพิ่มเติมจากที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวจะแล้วเสร็จทั้งหมดภายในเดือนมกราคม 2570

1.2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ผู้ซื้อ: กองทรัสต์ FTREIT

ผู้ขาย: FPT (ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ)

และ

FPIT (ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย)

ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน:

1. FPT และ FPIT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FIRM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นรวมกันจำนวน 1,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2569
2. FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPIT โดยถือหุ้นจำนวน 1,149,999,994 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FPIT ณ วันที่ 8 มิถุนายน 2569
3. FPT และบริษัทในกลุ่ม เป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT โดยถือหน่วยรวมจำนวน 929,651,049 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.31 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 [3]
4. FPIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT

FPT และ FPIT มีส่วนได้เสียโดยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ FTREIT และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ FTREIT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ FPT ยังมีส่วนได้เสียในธุรกรรมนี้ และบริษัทในกลุ่ม FPT เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT

1.3. ประเภทและขนาดของรายการ

<u>ขนาดรายการตามเกณฑ์ได้มาซึ่งสินทรัพย์</u>

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยสามารถนำมาคำนวณขนาดรายการได้ดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการได้มา} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน} \times 100}{\text{สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ FTREIT}} = \frac{2{,}784{,}400{,}000 \text{ บาท} \times 100}{53{,}540{,}707{,}126.35 \text{ บาท}} = \textbf{ร้อยละ 5.20}$$

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT พบว่ามีขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์เท่ากับประมาณร้อยละ 5.20 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งนับเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 53,540.71 ล้านบาท) ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่จำเป็นต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการของบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ

[3] FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT โดยทางตรงร้อยละ 5.36 และถือทางอ้อมผ่านบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ประเทศไทย (อินเตอร์เนชั่นแนล) จำกัด (ซึ่ง FPT ถือหุ้นร้อยละ 100.00) อีกร้อยละ 22.95 ส่งผลให้ FPT ถือหน่วยทรัสต์ใน FTREIT รวมทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 28.31

ขนาดของรายการตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวโยง จากการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

FPT และ FPIT ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก FPT เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FIRM และ FPIT โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 100.00 และร้อยละ 100.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ FIRM และ FPIT ตามลำดับ ทั้งนี้ FPT และบริษัทในกลุ่มยังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ FTREIT นอกจากนี้ FPIT ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจึงเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT จะมีมูลค่ารวมกันจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) พบว่ามีขนาดของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เท่ากับร้อยละ **7.56** ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ตามงบการเงินสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับประมาณ 36,848.35 ล้านบาท รายละเอียดการคำนวณขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกันมีดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการที่เกี่ยวโยงกัน} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุน} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT}} = \frac{2{,}784{,}400{,}000 \text{ บาท} \times 100}{36{,}848{,}345{,}760.68 \text{ บาท}} = \textbf{ร้อยละ 7.56}$$

การทำรายการดังกล่าวเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีขนาดของรายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป หรือ เกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้น กองทรัสต์ FTREIT จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการโดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว กองทรัสต์ FTREIT จะต้องจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยพร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว และความเหมาะสมของราคายุติธรรมของรายการดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยเป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วย โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2569 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2569 ได้พิจารณาและมีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

1.4. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์จาก FPT และ FPIT มีมูลค่าการลงทุน จำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดย FPT และ FPIT ในฐานะผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 9 หลัง แบ่งเป็น 21 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมทั้งสิ้นประมาณ 130,636 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT

1. กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตร.ว. และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 5 หลังแบ่งเป็น 5 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบัน FPT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้มีสิทธิครอบครอง สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

    1.1. AMC ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบล มาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 5,650 ตร.ม.[4]

    1.2. KAB ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิประมาณ 2,800 ตร.ม.

    1.3. RJP ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี จำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิประมาณ 7,200 ตร.ม.[4]

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตร.ว. และกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สำหรับโครงการดังต่อไปนี้

    1.1 LB2 ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิประมาณ 10,500 ตร.ม.

    1.2 WN2 ตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิประมาณ 104,486 ตร.ม.[4]

[4] ภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่รวมของที่ดิน

2. กรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ตำบลหนองขาม อำเภอเภอศรีราชา จังหวัด ชลบุรี ใน LB2 ซึ่งปัจจุบัน FPIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

1.4.1. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT ประเภทอาคารโรงงาน รายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	อาคารเลขที่	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน/ น.ส. 3 ก. เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
							ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
1.	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ 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.	เขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.4	396/1	2,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	น. 1839	4	3	22	สิทธิครอบครอง	กรรมสิทธิ์
4.	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี (ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี)	L2.8/1	22	3,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	บางส่วนของ ฉ. 71494[/1]	5	1	62.3	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5.		L3.6/1		4,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง		5	2	47.7	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กรกฎาคม 2569). *สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: [/1] ภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดิน และเนื้อที่รวมของที่ดิน

อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ (“พื้นที่เช่าที่ว่าง”) FPT ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“อัตราชดเชยการมีผู้เช่า”) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า”) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT ประเภทคลังสินค้า[/1] รายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
1.	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา 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 โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา)[/3]	W8/1	1,350	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	ฉ. 35035	8	0	53	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
9.		W8/2	1,350						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
10.		W8/3	1,350						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
11.		W8/4	1,350						กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
12.		W16/1	7,560	อาคารโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	บางส่วนของ 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	บางส่วนของ ฉ. 30008[/4]	73	1	99	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	โครงการ	อาคาร เลขที่	พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ที่ดิน	อาคาร
					บางส่วนของ ฉ. 30033/4					
					บางส่วนของ ฉ. 35336/4					

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กรกฎาคม 2569). *สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: /1 คลังสินค้า หมายถึง คลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้า

/2 ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของที่ดินและอาคารดังกล่าวจะต้องผ่านที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ FPIT โดยที่ดินแปลงทางเข้าออกของ FPIT ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในครั้งนี้

/3 FPIT ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

/4 ภายหลังการแบ่งแยกที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดิน และเนื้อที่รวมของที่ดิน

/5 พื้นที่บางส่วนของหลังคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีข้อผูกพันในการให้ FPIT ใช้พื้นที่ส่วนหลังคาดังกล่าวเพื่อรองรับการติดตั้งเซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) ตลอดระยะเวลาที่ FPIT ยังคงประกอบธุรกิจการผลิตกระแสไฟฟ้าเพื่อจำหน่าย ให้ผู้เช่ารายย่อยในอาคารดังกล่าว โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ

/6 อาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็น Built-to-Suit ซึ่งผู้เช่ารายย่อยได้เช่าพื้นที่อาคารทั้งหมดภายใต้สัญญาเดียวกัน จึงนับรวมทุกส่วนเป็นพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ ได้แก่ อาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง พื้นที่ประมาณ 72,291 ตร.ม. เพื่อใช้เป็นสำนักงานและคลังสินค้า และอาคารโครงสร้างเหล็กชั้นเดียวจำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องพักพนักงานขับรถ พื้นที่ประมาณ 217 ตร.ม. 238 ตร.ม. และ 360 ตร.ม. ตามลำดับ

อนึ่ง หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ (“พื้นที่เช่าที่ว่าง”) FPIT ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“อัตราชดเชยการมีผู้เช่า”) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า”) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์และ FPIT

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPIT: ประเภทที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ

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

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กรกฎาคม 2569). *สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

1.4.2. ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

1. อาคารโรงงาน

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวพร้อมชั้นลอย เพื่อใช้เป็นสำนักงาน โดยก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกั้นเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้

<u>รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน</u>

1) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี

2) โครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี

3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

2. คลังสินค้า

สำหรับคลังสินค้าที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Built-to-Suit) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี คลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้า

<u>รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของคลังสินค้า</u>

1) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)

2) โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)

1.4.3. สรุปลักษณะทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน [/1]		คลังสินค้า [/1]	
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT (ภาพรวม)	กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน		กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 3 งาน 91.2 ตร.ว.	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 111 ไร่ 1 งาน 25.3 ตร.ว.
	สิ่งปลูกสร้าง	5 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 15,650 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	16 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 114,986 ตร.ม.
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ FTREIT แบ่งตามทำเลที่ตั้ง [/2]	AMC	2 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 5,650 ตร.ม.	LB2	7 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 10,500 ตร.ม.
		มีผู้เช่า 2 ยูนิต		มีผู้เช่า 5 ยูนิต
	KAB	1 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 2,800 ตร.ม.	WN2	9 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 104,486 ตร.ม.
		มีผู้เช่า 1 ยูนิต		มีผู้เช่า 7 ยูนิต
	RJP	2 ยูนิต พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวมประมาณ 7,200 ตร.ม.		
		มีผู้เช่า 2 ยูนิต		
อายุอาคารเฉลี่ย [/3]	10.91 ปี		6.52 ปี	

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กรกฎาคม 2569). *สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: [/1] อ้างอิงพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวม 130,636 ตร.ม. ตามสัญญาเช่าและบริการ

[/2] ข้อมูลผู้เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

[/3] อายุอาคารคำนวณจากวันสร้างอาคารเสร็จจนถึง ณ 30 มิถุนายน 2569 โดยคำนวณเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

1.4.4. อายุของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สรุปอายุอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมดังนี้

ทำเลที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	พื้นที่ (ตร.ม.)/1	อายุอาคารเฉลี่ย/2
AMC	โรงงาน	5,650	11.66
KAB	โรงงาน	2,800	12.67
RJP	โรงงาน	7,200	9.63
LB2	คลังสินค้า	10,500	12.50
WN2	คลังสินค้า	104,486	5.92
รวม		**130,636**	**7.04**

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิรวม 130,636 ตร.ม. ตามสัญญาเช่าและบริการ

/2 อายุอาคารคำนวณจากวันสร้างอาคารเสร็จจนถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยคำนวณเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

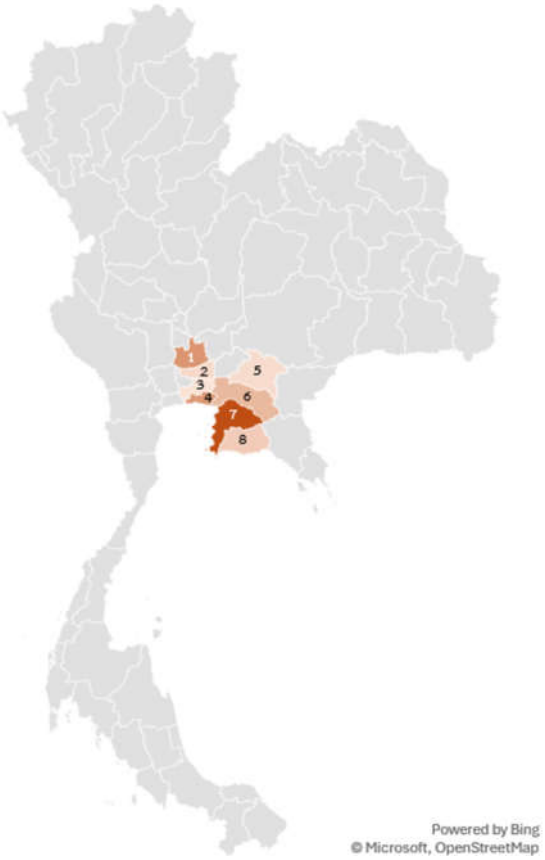
1.4.5. ทำเลที่ตั้ง

ประเภทโรงงาน

1. **พระนครศรีอยุธยา** พื้นที่ให้เช่ารวม 326,910 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จำนวน 14 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 30,300 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว้า) จำนวน 42 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 116,003 ตร.ม.
   - สวนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา จำนวน 70 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 180,607 ตร.ม.
2. **ปทุมธานี** พื้นที่ให้เช่ารวม 59,400 ตร.ม.
   - เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จำนวน 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 59,400 ตร.ม.
3. **กรุงเทพมหานคร** พื้นที่ให้เช่ารวม 1,300 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 1,300 ตร.ม.
4. **สมุทรปราการ** พื้นที่ให้เช่ารวม 78,675 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมบางปู จำนวน 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 40,325 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมเอเชียสุวรรณภูมิ จำนวน 28 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 38,350 ตร.ม.
5. **ปราจีนบุรี** พื้นที่ให้เช่ารวม 26,375 ตร.ม.
   - เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี จำนวน 5 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 11,125 ตร.ม
   - สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 15,250 ตร.ม.

   ทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ พื้นที่ให้เช่ารวม 10,000 ตร.ม.
   - เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 2,800 ตร.ม.
   - สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 7,200 ตร.ม.
7. **ชลบุรี** พื้นที่ให้เช่ารวม 389,753 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 104 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 273,038 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชบุรี 1 จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 18,300 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 จำนวน 19 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 39,290 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 2 จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 21,025 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 จำนวน 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 38,100 ตร.ม.
8. **ระยอง** พื้นที่ให้เช่ารวม 100,400 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 38 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 100,400 ตร.ม.

   ทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ พื้นที่ให้เช่ารวม 5,650 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 5,650 ตร.ม.



ประเภทคลังสินค้า

1. **พระนครศรีอยุธยา** พื้นที่ให้เช่ารวม 165,994 ตร.ม.
   - โรจนะ อยุธยา จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 18,324 ตร.ม.
   - วังน้อย 1 จำนวน 17 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 109,716 ตร.ม.
   - วังน้อย 2 จำนวน 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 19,600 ตร.ม.
   - คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 18,354 ตร.ม.

   ทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ พื้นที่ให้เช่ารวม 104,486 ตร.ม.
   วังน้อย 2 จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 104,486 ตร.ม.
4. **สมุทรปราการ** พื้นที่ให้เช่ารวม 378,630 ตร.ม.
   - บางพลี 1 จำนวน 10 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 76,477 ตร.ม.
   - บางพลี 2 จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 124,634 ตร.ม.
   - บางพลี 3 จำนวน 28 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 106,692 ตร.ม.
   - ทิพย์ 9 จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 70,827 ตร.ม.
5. **ปราจีนบุรี** พื้นที่ให้เช่ารวม 14,832 ตร.ม.
   - โรจนะ ปราจีนบุรี จำนวน 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 14,832 ตร.ม.
6. **ฉะเชิงเทรา** พื้นที่ให้เช่ารวม 258,260 ตร.ม.
   - บางนา จำนวน 82 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 258,260 ตร.ม.
7. **ชลบุรี** พื้นที่ให้เช่ารวม 528,852 ตร.ม.
   - อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ จำนวน 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 35,430 ตร.ม.
   - อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ จำนวน 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 40,162 ตร.ม.
   - อีสเทิร์นซีบอร์ด 3 จำนวน 8 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 15,350 ตร.ม.
   - แหลมฉบัง 1 จำนวน 21 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 69,404 ตร.ม.
   - แหลมฉบัง 2 จำนวน 36 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 99,385 ตร.ม.
   - แหลมฉบัง 3 จำนวน 24 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 80,012 ตร.ม.
   - พานทอง 1 จำนวน 15 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 48,991 ตร.ม.
   - ศรีราชา จำนวน 22 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 99,768 ตร.ม.
   - อมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 19,650 ตร.ม.
   - นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอชบุรี 1 จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 20,700 ตร.ม.

   ทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ พื้นที่ให้เช่ารวม 10,500 ตร.ม.
   แหลมฉบัง 2 จำนวน 7 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 10,500 ตร.ม.
8. **ระยอง** พื้นที่ให้เช่ารวม 40,368 ตร.ม.
   - อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี จำนวน 16 ยูนิต พื้นที่ให้เช่า 40,368 ตร.ม.

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินเดิม*
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

ลักษณะทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

หากพิจารณาตามแผนผังข้างต้น ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ตั้งอยู่ในจังหวัด 1. พระนครศรีอยุธยา 2. ปราจีนบุรี 3. ชลบุรี และ 4. ระยอง รายละเอียดดังต่อไปนี้

1. จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

- <u>คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)</u> ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ โดยอยู่บนถนนพหลโยธิน ทางหลวงหมายเลข 1 กิโลเมตรที่ 55 และกิโลเมตรที่ 57 ห่าง 1,500 เมตรจากถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก ซึ่งเชื่อมกรุงเทพมหานคร และภาคกลาง ภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย โดยคลังสินค้าที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ตั้งอยู่ใจกลางนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญ ได้แก่ สวนอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งมีผู้ผลิตที่สำคัญตั้งโรงงานอยู่ ซึ่งจะทำให้มีความต้องการใช้คลังสินค้าในพื้นที่วังน้อยเพิ่มขึ้น จึงกล่าวได้ว่า WN2 มีทำเลที่น่าสนใจและเหมาะสมกับธุรกิจการขนส่งและกระจายสินค้า

2. จังหวัดปราจีนบุรี

- <u>โรงงานที่ตั้งอยู่ในโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี</u> ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 4,000 ไร่ แบ่งออกเป็นส่วนอุตสาหกรรม ส่วนพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย โดยมีสิ่งอำนวยความสะดวกรายล้อมอย่างครบครันทั้งศูนย์การค้า ธนาคาร ร้านอาหาร โรงแรม ปั๊มน้ำมัน/แก๊ส โรงพยาบาล ฯลฯ KAB เป็นเขตอุตสาหกรรมอีกแห่งหนึ่งที่มีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค ทั้งด้านการคมนาคม การบริหารจัดการเรื่องน้ำและไฟฟ้า การระบายน้ำ ระบบการกำจัดของเสียต่าง ๆ ระบบการสื่อสาร และระบบรักษาความปลอดภัยที่มีศักยภาพสูง อีกทั้งมีที่ตั้งที่ได้เปรียบในเชิงยุทธศาสตร์เนื่องจากอยู่ใกล้กับระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (Eastern Economic Corridor :“EEC”) ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ท่าเรือน้ำลึก และสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ตลอดจนเป็นจังหวัดที่อยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุน ซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน จึงทำให้ KAB เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่ง อาทิ โรงงานผลิตชิ้นส่วนรถยนต์และชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ โรงงานผลิตชิ้นส่วนพลาสติก โรงงานผลิตเครื่องจักร โรงงานผลิตอาหาร ฯลฯ
- <u>โรงงานที่ตั้งอยู่ในโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี</u> ตั้งอยู่บนทำเลเศรษฐกิจสำคัญติดทางหลวงหมายเลข 304 อำเภอศรีมหาโพธิ มีพื้นที่โครงการขนาดใหญ่รวมกว่า 6,000 ไร่ โดดเด่นด้วยการเป็นฐานการผลิตยานยนต์ระดับโลกอย่างโรงงานฮอนด้าและกลุ่มอุตสาหกรรมชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ชั้นนำ ตัวโครงการเชื่อมต่อระบบโลจิสติกส์ได้อย่างรวดเร็ว โดยห่างจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิเพียง 110 กิโลเมตร (“กม.”) และห่างจากท่าเรือแหลมฉบังประมาณ 130 กม. ทั้งยังตั้งอยู่บนเส้นทางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก – ตะวันตกที่ช่วยให้การขนส่งสินค้าและการค้าขายเชื่อมต่อไปยังประเทศเพื่อนบ้านอย่างกัมพูชาเป็นไปได้อย่างสะดวก ภายในพื้นที่พร้อมด้วยระบบ

สาธารณูปโภคมาตรฐานสูงสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม และมีทั้งการขายที่ดินรวมถึงบริการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปเพื่อรองรับนักลงทุนอย่างครบวงจร

3. จังหวัดชลบุรี

- <u>คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)</u> ตั้งอยู่ที่ตำบลศรีราชา จังหวัดชลบุรี ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และยังเป็นพื้นที่ในเขตอีสเทิร์นซีบอร์ดอีกด้วย ดังนั้น ทำเลนี้จึงเหมาะสมอย่างยิ่ง สำหรับผู้ประกอบธุรกิจขนส่งและกระจายสินค้า และสามารถลดต้นทุนการดำเนินการพร้อมทั้งได้ประโยชน์สูงสุดในการดำเนินงานด้านการขนส่ง LB2 มีความพร้อมในการเติมเต็มความต้องการด้านการขนส่งและก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการเติมเต็มความต้องการด้านการขนส่งและก่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงานสูงสุดสำหรับธุรกิจที่จัดตั้งอยู่ในโครงการด้วยข้อได้เปรียบในการแข่งขันจากด้านทำเลที่ตั้ง

4. จังหวัดระยอง

- <u>โรงงานที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง</u> เป็นโครงการขนาดใหญ่บนพื้นที่กว่า 16,800 ไร่ ในเขต EEC ตั้งอยู่ติดทางหลวงหมายเลข 331 ครอบคลุมพื้นที่อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โครงการดังกล่าวเป็นศูนย์รวมฐานการผลิตของบริษัทชั้นนำระดับสากลมากกว่า 500 ราย โดยเน้นกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ เคมีภัณฑ์ และเป็นทำเลยุทธศาสตร์ยอดนิยมของนักลงทุนจากประเทศจีน โครงการมีความโดดเด่นด้วยในด้านระบบโลจิสติกส์ที่ยอดเยี่ยม เนื่องจากตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 27 กม. และห่างจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ 99 กม. มีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภคที่มั่นคง ทั้งโรงไฟฟ้าภายในโครงการ ระบบจัดการน้ำมาตรฐานสากล รวมถึงการจัดตั้งเขตปลอดอากร (Free Trade Zone) เพื่อมอบสิทธิประโยชน์ทางภาษีสูงสุดแก่ผู้ประกอบการ

1.4.6. ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียดผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแบ่งตามประเภททรัพย์สิน เป็นดังต่อไปนี้

รายการ	ข้อมูลในอดีตตามรอบระยะเวลาบัญชี		
	2567	2568	2569[/1]
	1 ต.ค. 66 - 30 ก.ย. 67	1 ต.ค. 67 - 30 ก.ย. 68	1 ต.ค. 68 – 30 มิ.ย. 69
อาคารโรงงานและคลังสินค้า			
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	130,636		
จำนวนรวม (ยูนิต)	21		
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)[/2]	87.8%	86.0%	90.9%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)[/3]	134	134	143
อาคารโรงงาน			
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	15,650		
จำนวนรวมของโรงงาน (ยูนิต)	5		
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)[/2]	36.1%	43.8%	83.0%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)[/3]	198	185	167
คลังสินค้า			
พื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	114,986		
จำนวนรวมของคลังสินค้า (ยูนิต)	16		
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)[/2]	94.9%	91.7%	92.0%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)[/3]	130	130	140

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: [/1] ข้อมูลเฉลี่ยปี 2569 สำหรับระยะเวลา 9 เดือน

[/2] อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลา หารด้วยผลรวมของพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา

[/3] อัตราค่าเช่าเฉลี่ย คำนวณจากค่าเช่าตามสัญญาที่มีการปรับปรุง โดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่าออก (Rent-Free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ วันสิ้นงวด หรือวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของช่วงเวลาที่อ้างอิงตามตารางอัตราการเช่าพื้นที่

1.4.7. อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

รายละเอียดการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนและจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ดังต่อไปนี้

วันครบกำหนดอายุสัญญาเช่า [/1]	อัตราส่วนรายได้ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าต่อรายได้รวม (ร้อยละ) [/2]	
	ก่อนลงทุน	หลังลงทุน
ภายในไตรมาสสามของปี 2569	12.61	12.01
ภายในไตรมาสสี่ของปี 2569	6.87	6.54
ภายในไตรมาสแรกของปี 2570	7.70	7.50
ภายในไตรมาสสองของปี 2570	9.52	9.38
ภายในไตรมาสสามของปี 2570	4.73	4.50
ภายในไตรมาสสี่ของปี 2570	5.39	5.14
ภายในไตรมาสแรกของปี 2571	7.68	10.03
ภายในไตรมาสสองของปี 2571	5.85	5.57
ภายในไตรมาสสามของปี 2571	8.72	8.41
ภายในไตรมาสสี่ของปี 2571	6.51	6.20
ภายในไตรมาสแรกของปี 2572	4.96	4.87
ภายในไตรมาสสองของปี 2572	5.90	5.62
ภายในไตรมาสสามของปี 2572	1.69	1.96
ภายในไตรมาสสี่ของปี 2572	0.42	0.40
ตั้งแต่ไตรมาสหนึ่งของปี 2573 เป็นต้นไป	11.45	11.87
รวม	**100.00**	**100.00**

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). *ทรัพย์สินเดิม*

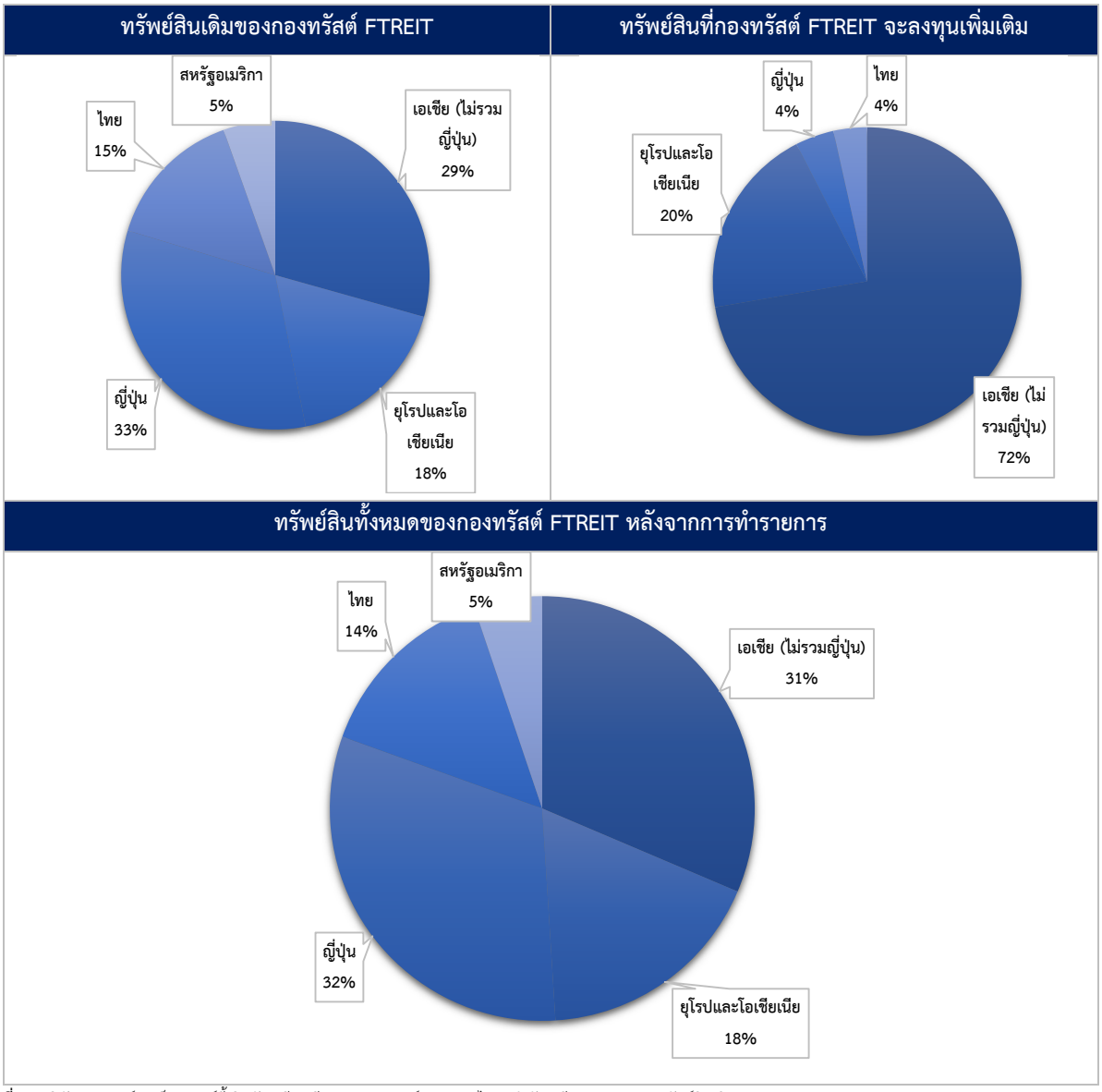
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: [/1] ไตรมาสตามปีงบประมาณของ FTREIT เริ่มตั้งแต่ 1 ตุลาคม และสิ้นสุด 30 กันยายน

[/2] อัตราส่วนรายได้ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าต่อรายได้รวมของทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการเข้าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

1.4.8. ข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้าจำแนกตามสัญชาติ [/1]

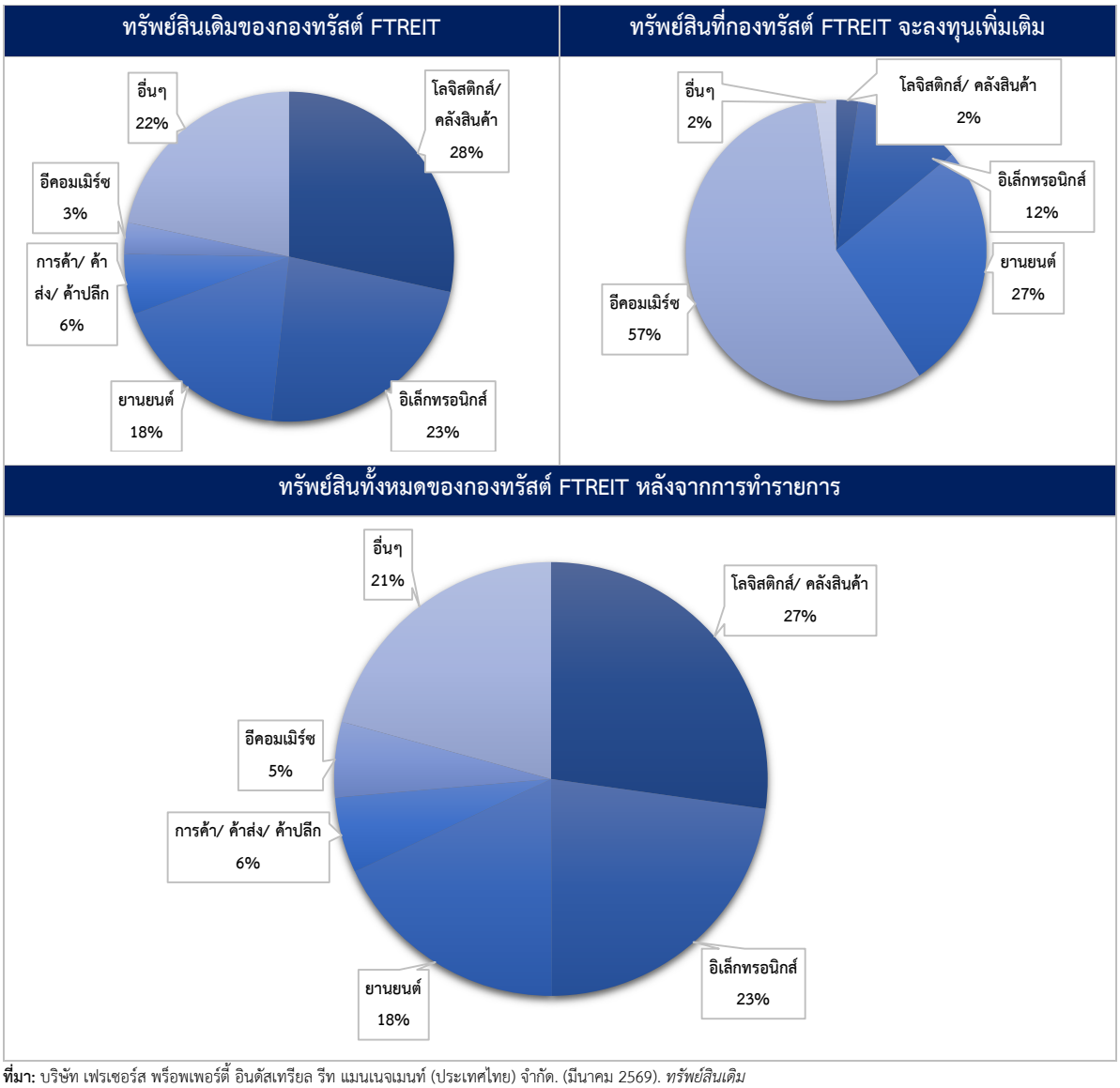


ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). *ทรัพย์สินเดิม*

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: [/1] รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณของทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการเข้าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

สัดส่วนรายได้จากผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมดังต่อไปนี้ [/1]



ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). *ทรัพย์สินเดิม*
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: [/1] รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณของทรัพย์สินปัจจุบันประมาณการจากข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพื่อการประมาณการภาพรวมทรัพย์สินปัจจุบันและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการเข้าลงทุน ซึ่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

1.4.9. สรุปข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทโรงงาน

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภททรัพย์สิน	อัตราส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ) /1	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัญชาติ	ประเภทอุตสาหกรรม
1	ผู้เช่ารายที่ 1	โรงงาน	14.44	2571	จีน	อิเล็กทรอนิกส์
2	ผู้เช่ารายที่ 2	โรงงาน	19.92	2571/2	จีน	อิเล็กทรอนิกส์
3		โรงงาน	24.90	2572/2		
4	ผู้เช่ารายที่ 3	โรงงาน	18.32	2569	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
5	ผู้เช่ารายที่ 4	โรงงาน	22.41	2569	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
รวม			**100.00**			

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: /1 รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้จากข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

/2 ผู้เช่ารายที่ 2 ทำสัญญาเช่าบริการทั้งหมด 2 ยูนิตจึงมีการแยกสัญญาออกเป็นสองฉบับ และวันที่สิ้นสุดของสัญญาเช่าแตกต่างกัน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	ผู้เช่า	ประเภททรัพย์สิน	อัตราส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	ผู้เช่ารายที่ 1	คลังสินค้า	1.43	2573	ญี่ปุ่น	อิเล็กทรอนิกส์
2	ผู้เช่ารายที่ 2	คลังสินค้า	1.33	2570	ไทย	วัสดุก่อสร้างและอุปกรณ์
3	ผู้เช่ารายที่ 3	คลังสินค้า	1.43	2572	ไทย	โลจิสติกส์และคลังสินค้า
4	ผู้เช่ารายที่ 4	คลังสินค้า	1.33	2572	เยอรมนี	เคมีภัณฑ์และปิโตรเคมี
5	ผู้เช่ารายที่ 5	คลังสินค้า	1.38	2572	ไทย	โลจิสติกส์และคลังสินค้า
6	ผู้เช่ารายที่ 6	คลังสินค้า	1.43	2570	จีน	อิเล็กทรอนิกส์
7	ผู้เช่ารายที่ 7	คลังสินค้า	1.53	2570	จีน	ยานยนต์
8	ผู้เช่ารายที่ 8	คลังสินค้า	6.70	2574	ฝรั่งเศส	ยานยนต์
9	ผู้เช่ารายที่ 9	คลังสินค้า	5.27	2574	ฝรั่งเศส	ยานยนต์
10	ผู้เช่ารายที่ 10	คลังสินค้า	5.27	2574	ฝรั่งเศส	ยานยนต์
11	ผู้เช่ารายที่ 11	คลังสินค้า	5.27	2574	ฝรั่งเศส	ยานยนต์
12	ผู้เช่ารายที่ 12	คลังสินค้า	67.64	2570	สิงคโปร์	อีคอมเมิร์ซ
รวม			**100.00**			

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

หมายเหตุ: รายได้ที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้จากข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาหลักที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (“AMC”) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี (“KAB”) และโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี (“RJP”) กับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) (“สัญญาจะซื้อจะขายของ FPT”)
2. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) กับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (“FPIT”) (“สัญญาจะซื้อจะขายของ FPIT”)
3. สัญญาตกลงกระทำการ (โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) (“LB2”) และโครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) (“WN2”) กับบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) (“สัญญาตกลงกระทำการของ FPT”)

(รวมเรียกว่า “สัญญาเข้าลงทุนหลัก”)

โดยสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเข้าลงทุนหลักมีดังต่อไปนี้

หมายเหตุ: เงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใน AMC KAB และ RJP กับ FPT

ผู้จะขาย	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“BBLAM” หรือ “ทรัสตี”) ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์
ราคาซื้อขาย	ไม่เกิน 414.00 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานดังต่อไปนี้ 1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง (“AMC”) ดังต่อไปนี้ 1.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 64892 พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง 1.2 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 43531 (บางส่วน) พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง 2. โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี ตำบลหนองกี่ อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี (“KAB”) ดังต่อไปนี้ 2.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง น.ส. 3 ก. เลขที่ 1839 พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง 3. โครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี (“RJP”) ดังต่อไปนี้ 3.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 71494 (บางส่วน) พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 2 หลัง รวมเรียกว่า (“ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย”)

เงื่อนไข ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ที่สำคัญ	<u>สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายในโครงการ AMC</u> ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 38794 ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เป็นภารยทรัพย์ในด้านทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายในโครงการ AMC (ภารยทรัพย์) โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น
ข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย	ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายเฉพาะรายการตามที่ปรากฏในสัญญา (“พื้นที่เช่าที่ชดเชย”) ให้แก่ผู้จะซื้อตามอัตราและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ 1. ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชย ให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่ชดเชยตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“อัตราค่าเช่าที่รับประกัน”) เป็นระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้ ทั้งนี้แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน (“ระยะเวลาการชดเชย”) (1) ตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ตามที่ระบุในสัญญา) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือ (2) ตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ตามที่ระบุในสัญญา) จนถึงวันที่ผู้จะซื้อเข้าทำสัญญาบริการลูกค้ากับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่ชดเชย และระยะเวลาการเช่าและการบริการตามสัญญาดังกล่าวเริ่มต้นขึ้น (ไม่ว่าจะเป็นการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) 2. ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าที่ผู้จะซื้อทำกับผู้เช่ารายย่อยตามข้อ 1. (2) ข้างต้น (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) ซึ่ง FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดหา ภายในระยะเวลาการชดเชย (“สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่”) มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดไม่เกินระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชยดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่รับประกันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่รายดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย อนึ่ง เมื่อผู้จะซื้อได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่แล้ว ผู้จะซื้อยังมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเรียกให้ผู้จะขายชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่รับประกันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาการชดเชยไม่ว่าด้วยเหตุใด แต่ต้องมิใช่เหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้ (1) การที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่สิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าวภายใน 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ตามข้อ 2. วรรคแรก หรือ (2) การที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่นั้น) โดยไม่รวมถึงกรณีที่การสิ้นสุดลงของสัญญาอันเนื่องมาจากความผิดของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เกิดจากความผิดของ FPIT ซึ่งได้กระทำไปในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่พื้นที่เช่าที่ชดเชยตั้งอยู่ คู่สัญญาตกลงให้ผู้จะขายนำเงินมัดจำหรือเงินประกัน (Security Deposit) ที่ผู้จะซื้อได้รับไว้ตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่รายดังกล่าวมารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนเงินชดเชยที่ผู้จะขายตกลงที่จะ

	ชดเชยให้แก่ผู้จะซื้อสำหรับกรณีตามข้อ 2 ทั้งนี้ หากภายหลังจากที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ข้างต้นแล้ว และผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ไม่ดำเนินการหรือไม่สามารถดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพเดิมที่พร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าตามที่ผู้จะซื้อเห็นสมควรได้ ผู้จะขายตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหรือเกิดขึ้นจากการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่นั้นกลับคืนสู่สภาพเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จะซื้อตกลงที่จะไม่เรียกร้องและดำเนินการให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ไม่เรียกร้องจำนวนเงินชดเชยของพื้นที่เช่าที่ชดเชยดังกล่าวที่ผู้จะขายได้ชำระให้แก่ผู้จะซื้อไปแล้ว จากผู้จะขายหรือ FPIT ซ้ำอีกภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่พื้นที่เช่าที่ชดเชยตั้งอยู่ ทั้งนี้ ผู้จะซื้อต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้จะขายทราบว่า ผู้จะซื้อประสงค์หรือไม่ประสงค์ที่จะให้ผู้จะขายชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยตามที่กำหนดในข้อ 2. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่แล้วเสร็จ 3. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน หรือสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า ผู้จะซื้อมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเรียกให้ผู้จะขายชำระเงินให้แก่ผู้จะซื้อในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราค่าเช่าที่รับประกัน **<u>กับ</u>** (ก) อัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าว หรือ (ข) อัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ผู้จะซื้อได้รับจริง (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือจนถึงวันที่ผู้จะขายสามารถตกลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) กับผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวให้มีอัตราไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ทั้งนี้ ในการชดเชยสำหรับกรณีตามข้อ 3. นี้ ผู้จะซื้อต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้จะขายทราบว่า ผู้จะซื้อประสงค์หรือไม่ประสงค์ที่จะให้ผู้จะขายชำระเงินส่วนต่างให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 15 (สิบห้า) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้เช่ารายย่อยเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าว ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาการชดเชย ผู้จะขายตกลงที่จะดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่คิดค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่กับผู้จะซื้อสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชย ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขายนี้ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

2) สรุปสาระสำคัญของร่างใน LB2 และ WN2 กับ FPIT

ผู้จะขาย	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้จะซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์
ราคาซื้อขาย	ไม่เกิน 2,370.40 ล้านบาท
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	ที่ดินพร้อมคลังสินค้าดังต่อไปนี้ 1. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2) ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี (“LB2”) ดังต่อไปนี้ 1.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 173736 พร้อมคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 7 ห้อง 2. โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2) ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (“WN2”) ดังต่อไปนี้

	2.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 35035 พร้อมคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 4 ห้อง 2.2 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 30008 (บางส่วน) พร้อมคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 4 ห้อง 2.3 ที่ดิน จำนวน 3 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 30008 (บางส่วน) 30033 (บางส่วน) และ 35336 (บางส่วน) พร้อมคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ห้อง 3. ที่ดินเพื่อใช้เป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ 3.1 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 76544 ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ LB2 รวมเรียกว่า (“ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย”)
ข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย	ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายเฉพาะรายการตามที่ปรากฏในสัญญา (“พื้นที่เช่าที่ชดเชย”) ให้แก่ผู้จะซื้อตามอัตราและเงื่อนไขดังต่อไปนี้ 1. ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชย ให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่ชดเชยตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา (“อัตราค่าเช่าที่รับประกัน”) เป็นระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน (“ระยะเวลาการชดเชย”) (1) ตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ตามที่ระบุในสัญญา) จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือ (2) ตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าของพื้นที่เช่าที่ชดเชยสิ้นสุดลง เนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ตามที่ระบุในสัญญา) จนถึงวันที่ผู้จะซื้อเข้าทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อย (ไม่ว่าจะเป็นการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) 2. ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าที่ผู้จะซื้อทำกับผู้เช่ารายย่อยตามข้อ 1. (2) ข้างต้น (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเป็นการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมหรือผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ก็ตาม) ซึ่งผู้จะขายในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้จัดหา ภายในระยะเวลาการชดเชย (“สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่”) มีระยะเวลาการเช่าที่จะครบกำหนดไม่เกินระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายตกลงจะชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชยดังกล่าวให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่รับประกัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่รายดังกล่าวครบกำหนดระยะเวลาการเช่าจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย อนึ่ง เมื่อผู้จะซื้อได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่แล้ว ผู้จะซื้อยังมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเรียกให้ผู้จะขายชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยให้แก่ผู้จะซื้อในอัตราค่าเช่าที่รับประกัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการชดเชย ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงภายในระยะเวลาการชดเชยไม่ว่าด้วยเหตุใด แต่ต้องมิใช่เหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้ (1) การที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่สิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาดังกล่าวภายใน 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ ตามข้อ 2. วรรคแรก หรือ (2) การที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของกองทรัสต์ (ในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่นั้น) โดยไม่รวมถึงกรณีที่การสิ้นสุดลงของสัญญาอันเนื่องมาจากความผิดของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เกิดจากความผิดของผู้จะขายซึ่งได้กระทำไปในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่พื้นที่เช่าที่ชดเชยตั้งอยู่

	คู่สัญญาตกลงให้ผู้จะขายนำเงินมัดจำหรือเงินประกัน (Security Deposit) ที่ผู้จะซื้อได้รับไว้ตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่รายดังกล่าวมารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนเงินชดเชยที่ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยให้แก่ผู้จะซื้อสำหรับกรณีตามข้อ 2 ทั้งนี้ หากภายหลังจากที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวสิ้นสุดลงตามที่กำหนดไว้ข้างต้นแล้ว และผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ไม่ดำเนินการหรือไม่สามารถดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวกลับคืนสู่สภาพเดิมที่พร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าตามที่ผู้จะซื้อเห็นสมควรได้ ผู้จะขายตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับหรือเกิดขึ้นจากการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่นั้นกลับคืนสู่สภาพเดิมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จะซื้อตกลงที่จะไม่เรียกร้องและดำเนินการให้บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ไม่เรียกร้องจำนวนเงินชดเชยของพื้นที่เช่าที่ชดเชยดังกล่าวที่ผู้จะขายได้ชำระให้แก่ผู้จะซื้อไปแล้ว จากผู้จะขายซ้ำอีกภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่พื้นที่เช่าที่ชดเชยตั้งอยู่ ทั้งนี้ ผู้จะซื้อต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้จะขายทราบว่า ผู้จะซื้อประสงค์หรือไม่ประสงค์ที่จะให้ผู้จะขายชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยตามที่กำหนดในข้อ 2. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่แล้วเสร็จ 3. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่สัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่มีอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน หรือสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า ผู้จะซื้อมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเรียกให้ผู้จะขายชำระเงินให้แก่ผู้จะซื้อในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราค่าเช่าที่รับประกัน กับ (ก) อัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าว หรือ (ข) อัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ผู้จะซื้อได้รับจริง (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หรือจนถึงวันที่ผู้จะขายสามารถตกลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) กับผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ดังกล่าวให้มีอัตราไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ทั้งนี้ ในการชดเชยสำหรับกรณีตามข้อ 3. นี้ ผู้จะซื้อต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้จะขายทราบว่า ผู้จะซื้อประสงค์หรือไม่ประสงค์ที่จะให้ผู้จะขายชำระเงินส่วนต่างให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 15 (สิบห้า) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้เช่ารายย่อยเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่ ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาการชดเชย ผู้จะขายตกลงที่จะไม่คิดค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเข้าทำสัญญาบริการลูกค้าฉบับใหม่กับผู้จะซื้อสำหรับพื้นที่เช่าที่ชดเชย ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขายนี้ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ LB2 และ WN2 กับ FPT

ผู้ให้สัญญา	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ผู้รับสัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของกองทรัสต์
ข้อตกลงกระทำของ FPT	นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายของ FPIT นั้น FPT ตกลงที่จะดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ FPIT ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ FPIT รับประกัน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อให้ FPIT สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการชดเชยทรัพย์สินที่ FPIT รับประกันให้แก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขการรับประกันของ FPT ในการดำเนินการให้ FPIT ปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการชดเชยทรัพย์สินที่ FPIT รับประกัน ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญาจะซื้อจะขายของ FPIT เท่านั้น

2. ความสมเหตุสมผลของการได้มาและรายการเกี่ยวโยงกัน

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ FTREIT คือการระดมเงินทุนเพื่อเข้าลงทุนหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โดยการให้เช่า และจัดการผลประโยชน์ที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ FTREIT ได้ลงทุนหรือมีไว้ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ FPT และ FPIT เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการลงทุนและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งทรัสต์ คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำรายการและได้จัดจ้างที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในด้านต่าง ๆ เพื่อตรวจสอบทรัพย์สินอย่างละเอียด (Due Diligence) ทั้งด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ใบอนุญาต สัญญาต่าง ๆ การตรวจสอบด้านความสมเหตุสมผลของมูลค่าทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมเป็นการดำเนินการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และกลยุทธ์ของกองทรัสต์ FTREIT ในการสร้างการเจริญเติบโตในระยะยาว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเพิ่มเติมและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ มูลค่าลงทุนสุดท้ายที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT จะมีจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับมูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า นอกจากนี้ FPT และ FPIT ในฐานะผู้จะขายตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ดังนั้น ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนและมูลค่าที่จะลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรืออาจมาจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืมและ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทจะได้มีการนำเสนอการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้

ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด) เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

2.2. ข้อดีและข้อด้อยของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2.2.1. ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นภายในระยะเวลาที่สั้นลง

การลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 21 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิทั้งหมด 130,636 ตร.ม. ทำให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มมากขึ้นภายในระยะเวลาที่สั้นลง เนื่องจากทรัพย์สินเหล่านี้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานทั้งหมด รวมทั้งหากพิจารณาข้อมูลการเช่า ณ 30 มิถุนายน 2569 ทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้าโดยส่วนใหญ่มีผู้ทำสัญญาเช่าแล้ว โดยมีอัตราการเช่าร้อยละ 95.41 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด

นอกจากนี้ สัญญาเช่าในส่วนของทรัพย์สินประเภทโรงงาน มีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเฉลี่ย (Weighted Average Lease Expiry: “WALE”) เท่ากับ 1.58 ปี และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า มีระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเฉลี่ยเท่ากับ 2.10 ปี ซึ่งสัญญาเช่าทั้งหมดกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ย เท่ากับ 2.02 ปี (คำนวณระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

2) เพิ่มโอกาสในการเติบโตของรายได้

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ส่งผลให้กองทรัสต์มีผู้เช่ารายใหม่ที่ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีแนวโน้มเติบโตและได้รับแรงสนับสนุนจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง ได้แก่ กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับอานิสงส์จากการขยายตัวของอุตสาหกรรมเซมิคอนดักเตอร์และการย้ายฐานการผลิต กลุ่มยานยนต์ที่ได้รับแรงหนุนจากการเปลี่ยนผ่านสู่รถยนต์ไฟฟ้า และกลุ่มโลจิสติกส์และคลังสินค้าที่เติบโตตามการขยายตัวของอีคอมเมิร์ซและการบริหารห่วงโซ่อุปทาน ส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเติบโตของอุตสาหกรรมดังกล่าวและช่วยเสริมศักยภาพในการสร้างรายได้ในระยะยาว

3) ทรัพย์สินที่ได้มามีสภาพดีและพร้อมใช้งาน ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินต่ำ

อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าไปลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้มีสภาพพร้อมใช้งาน โดยมีอายุเฉลี่ยเพียง 7.04 ปี (คำนวณถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569) ซึ่งจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินเหล่านี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

นอกจากนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ FPT และ FPIT มีแนวทางที่จะลงทุนปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และพร้อมใช้งานก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวถือเป็นประโยชน์โดยตรงต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหลังจากเข้าซื้อทรัพย์สิน อีกทั้งยังช่วยลดความเสี่ยงและระยะเวลาในการปรับปรุงพื้นที่ ทำให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์และรับรู้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในทันที

4) ทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม

ทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วยอาคารโรงงานและคลังสินค้าจำนวนทั้งหมด 21 ยูนิต โดยแบ่งเป็น 1) อาคารโรงงาน จำนวน 5 ยูนิต ซึ่งเป็นโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ ด้วย และ 2) คลังสินค้า จำนวน 16 ยูนิต ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้า

โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสามารถแบ่งกลุ่มทำเลที่จะลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม ตามข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2569 ดังนี้

- กลุ่มกรุงเทพตอนเหนือ (Northern Bangkok Zone) คิดเป็นร้อยละ 79.98 ของพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิทั้งหมด โดยกลุ่มนี้มีอัตราการเช่าร้อยละ 97.13
- กลุ่มภาคตะวันออก (Eastern Zone) และกลุ่ม EEC คิดเป็นร้อยละ 20.02 ของพื้นที่อาคารให้เช่าสุทธิทั้งหมด ปัจจุบันมีอัตราการเช่าร้อยละ 88.53 โดยกลุ่มนี้เป็นทำเลยุทธศาสตร์สำหรับโรงงานและคลังสินค้า ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับการสนับสนุนจากโครงการ EEC ตาม พ.ร.บ. เขตพัฒนาพิเศษตะวันออก พ.ศ. 2561 ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2561 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) พัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทันสมัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ 2) จัดให้มีการให้บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรเพื่อลดอุปสรรคและต้นทุนในการประกอบกิจการ 3) จัดทำโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ 4) กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่โดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ 5) พัฒนาเมืองให้มีความทันสมัยระดับนานาชาติที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างสะดวก ปลอดภัย

นอกจากนั้น ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษจะได้รับสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ได้แก่ 1) นิติบุคคลและคนต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและห้องชุดภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ 2) สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร 3) สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร และ 4) สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน เช่น สามารถใช้เงินตราต่างประเทศเพื่อชำระค่าสินค้าหรือบริการระหว่างผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ รวมถึงการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สามารถทำสัญญาได้ 50 ปีและต่อสัญญาได้อีก 49 ปี ส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง

5) สามารถหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แบบไม่มีกำหนดอายุจากการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์

การเข้าทำรายการจะทำให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้แบบไม่มีกำหนดอายุ เป็นการเพิ่มความแน่นอนและความต่อเนื่องของกระแสเงินสดให้กับกองทรัสต์ FTREIT และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะยาว โดยสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าบนที่ดินกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ เท่ากับร้อยละ 73.00 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดก่อนการเข้าลงทุนเพิ่มเติม และภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะมีสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าบนที่ดินกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 74.41 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด นอกจากนี้ หากราคาของทรัพย์สินดังกล่าวมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการปรับตัวของราคาที่ดิน กองทรัสต์ FTREIT อาจได้รับผลประโยชน์จากการขายทรัพย์สินดังกล่าวในอนาคต

6) ลดต้นทุนต่อหน่วยโดยการประหยัดต่อขนาด (Economy of scale)

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุนในครั้งนี้ มีโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ FTREIT ทำให้การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ทำได้ง่ายขึ้นและทำให้ค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์ FTREIT เช่น ค่าบริการรักษาความปลอดภัยทรัพย์สิน เป็นต้น ส่งผลให้ต้นทุนในการบริหารจัดการต่อหน่วยจะลดลง ซึ่งส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์

7) ลดและกระจายความเสี่ยงของรายได้

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะสามารถช่วยลดและกระจายความเสี่ยงของรายได้ เนื่องจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบธุรกิจที่มาจากหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น ชิ้นส่วนยานยนต์ งานบริการด้านโลจิสติกส์ อีคอมเมิร์ช รวมถึงธุรกิจของผู้เช่าบางรายที่ทำธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับ Data Center หรือ Printed Circuit Board (“PCB”) เป็นต้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีแหล่งที่มาของรายได้ที่มีความหลากหลายและลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่าหรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งมากเกินไป ทั้งนี้ หากอุตสาหกรรมใดได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจหรือปัจจัยเฉพาะของอุตสาหกรรม รายได้จากผู้เช่าในอุตสาหกรรมอื่นยังสามารถช่วยรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งจะช่วยเสริมความมั่นคงของกระแสรายได้ของกองทรัสต์ในระยะยาว

2.2.2. ข้อด้อยของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) ภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะต้องใช้เงินลงทุนจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท โดย ณ วันที่คาดว่าจะลงทุนกองทรัสต์ FTREIT จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 2,784.40 ล้านบาท เพื่อนำมาซื้อทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาถึงระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดปัจจุบัน รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อกำหนดโครงสร้างการกู้ยืมที่เหมาะสม ซึ่งคาดการณ์ว่ากองทรัสต์ FTREIT จะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่จำนวน 4.64 ล้านบาทต่อเดือน (ภายใต้สมมติฐานว่าต้นทุนทางการเงินสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นใหม่เท่ากับร้อยละ 2.00 [5] ต่อปี)

กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ข้างต้น โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/

[5] อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเป้าหมายสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์มีการอนุมัติการจัดหาเงินทุนเพื่อการชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ และจะมีการนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อการพิจารณาและอนุมัติก่อนครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวต่อไป โดยการจัดหาเงินทุนในรูปแบบใด ๆ เพื่อการดังกล่าวจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

2) อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมสูงขึ้น

ตามหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและข้อกำหนดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ หรือกรณีที่กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade Rating) กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินอัตราส่วนร้อยละ 60.00 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินระยะสั้นหรืออาจมีระยะยาวบางส่วน จากสถาบันการเงินจำนวน 2,784.40 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 27.73 (อ้างอิงจากงบการเงินสอบทาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569) เป็นร้อยละ 27.75 ภายหลังสมมติฐานการเพิ่มทุนจำนวน 2,000.00 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2569 ซึ่งยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ไทยเรทติ้งแอนด์อินฟอร์เมชั่นเซอร์วิส จำกัด (TRIS) อยู่ที่ระดับ A อยู่ในระดับ Investment Grade Rating โดยภายหลังการเข้าทำรายการ อัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ FTREIT ไม่เกินหลักเกณฑ์อัตราส่วนในการกู้ยืมเงินที่กำหนดของกองทรัสต์

2.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่ (Tenant Concentration Risk) เนื่องจากมีผู้เช่ารายหนึ่งเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 55.96 ของพื้นที่ให้เช่ารวม หรือคิดเป็นร้อยละ 57.09 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่สูงอย่างมีนัยสำคัญ หากผู้เช่ารายดังกล่าวยกเลิกสัญญาเช่า ผิดนัดชำระค่าเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ ซึ่งอาจกระทบต่อกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม แม้จะมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้จากผู้เช่า แต่กองทรัสต์ FTREIT คาดว่าจะสามารถรักษาการเช่าระยะยาวของผู้เช่ารายดังกล่าวไว้ได้ เนื่องจากสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) และตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ โดยผู้เช่าได้ดำเนินธุรกิจและชำระค่าเช่าตามสัญญาอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอดนับตั้งแต่ปี 2565 จนถึงปัจจุบัน (ภายใต้สัญญาเช่าปัจจุบันอายุ 5 ปี) ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มโอกาสในการรักษาผู้เช่าให้อยู่ต่อเนื่อง นอกจากนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าผู้เช่ายังได้รับสิทธิในการต่ออายุสัญญา (Renewal Option) อีก 5 ปี จึงคาดว่ามีโอกาสสูงที่ผู้เช่าจะพิจารณาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวในระยะยาว

นอกจากนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะต่อสัญญาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งช่วยให้กองทรัสต์มีระยะเวลาเพียงพอในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนได้หากจำเป็น ขณะเดียวกัน ตามสัญญาเช่าในปัจจุบันมีเงื่อนไขการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าประมาณ 4 เดือน ซึ่งจะช่วยบรรเทาความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ หากเกิดกรณียกเลิกสัญญา ผิดนัดชำระค่าเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาของผู้เช่ารายใหญ่รายนี้

2) ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการ และการบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาของผู้เช่า

เนื่องจากมีผู้เช่าบางรายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพิ่งก่อตั้งบริษัทเป็นระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี และผู้เช่าบางรายมีผลการดำเนินงานขาดทุนสุทธิ (โดยมีรายละเอียดตาม “เอกสารแนบ 6: สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ซึ่งรายได้หลักของกองทรัสต์ FTREIT มาจากการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้บริการแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ภายใต้สัญญาเช่าและ/หรือสัญญาให้บริการ หากผู้เช่าประสบปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อผลประกอบการของผู้เช่า อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าส่วนใหญ่มีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและประกอบธุรกิจมาอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลายาวนาน

นอกจากนี้ หากสัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนด โดยที่กองทรัสต์ FTREIT ไม่อาจหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมได้หรือการหาผู้เช่ารายใหม่ได้ล่าช้า อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ FTREIT มีนโยบายที่จะเรียกเก็บเงินมัดจำจากผู้เช่า ก่อนที่ผู้เช่าจะสามารถย้ายเข้ามาในโรงงานหรือคลังสินค้านั้น ๆ โดยปกติแล้วกองทรัสต์ FTREIT จะเรียกเก็บเงินมัดจำขั้นต่ำ 4 - 5 เท่าของค่าเช่าต่อเดือน อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT จะคืนเงินมัดจำเต็มจำนวนให้แก่ผู้เช่าหลังจากหมดสัญญาการเช่าและผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญา

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ แนวโน้มการย้ายฐานการผลิตจากจีนเข้าสู่ภูมิภาคอาเซียนอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเติบโตของอุตสาหกรรมเป้าหมาย เช่น Data Center, Artificial Intelligence (“AI”), Electronics และ Electric Vehicle (“EV”) ซึ่งสะท้อนผ่านมูลค่าคำขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (“BOI”) และการส่งออกที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าคุณภาพสูงในทำเลยุทธศาสตร์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีแนวโน้มที่จะสามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาทดแทนได้ในกรณีที่สัญญาเช่าถูกบอกเลิกก่อนครบกำหนด

3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ในการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะต้องเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารทรัพย์สิน เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ FTREIT จึงมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาเหล่านี้อาจไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ FTREIT

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ FTREIT สามารถนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล แต่การดำเนินการดังกล่าวกองทรัสต์ FTREIT ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์ FTREIT จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ FTREIT ชนะคดี กองทรัสต์ FTREIT อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล

4) ความเสี่ยงที่ผู้เช่ารายย่อยไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อสัญญาชุดปัจจุบันครบอายุสัญญา

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีผู้ต่อสัญญาเช่าทุกโรงงาน/คลังสินค้าหรือจะสามารถได้อัตราค่าเช่าที่ต้องการ เนื่องจากปัจจัยภายนอกต่าง ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจทั้งภายในและต่างประเทศ การแข่งขันที่สูงขึ้นสำหรับตลาดการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าในประเทศไทย เป็นต้น ในกรณีที่กองทรัสต์ FTREIT ไม่สามารถหาผู้เช่าได้ตามที่คาดการณ์อาจจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการดำเนินงานปกติ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทำให้มีระยะเวลาในการเตรียมความพร้อมเพื่อจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า อีกทั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

5) ความเสี่ยงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้บางส่วนไม่มีผู้เช่าและอัตราการเช่าทรัพย์สินอาจจะลดลงในอนาคตจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

กองทรัสต์ FTREIT มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่าง ๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่าง ๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบันหรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ FTREIT เปลี่ยนไปเช่าโรงงานและคลังสินค้าแห่งใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ FTREIT

อย่างไรก็ตาม สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม อยู่ในทำเลที่เหมาะสมและเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางการขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงคาดว่าจะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT มีความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT ได้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งบางส่วนยังไม่มีผู้เช่า ได้แก่ คลังสินค้าที่ LB2 จำนวน 2 ยูนิต และ WN2 จำนวน 2 ยูนิต

อย่างไรก็ตาม ในช่วงไม่เกิน 12 เดือนแรกหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ FTREIT ตกลงให้ FPT และ FPIT รับประกันการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่

กองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขายที่ระบุในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

6) ความเสี่ยงที่ทรัพย์สินอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติถือเป็นความเสี่ยงภายนอกที่อยู่เหนือการควบคุมของกองทรัสต์ FTREIT ดังนั้นเพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการชดเชยความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ FTREIT จะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยโดยให้มีระยะเวลาคุ้มครองทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) ประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) หรือประกันภัยความเสี่ยงธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอดีตที่ผ่านมาที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่เคยประสบกับภัยธรรมชาติร้ายแรงแต่อย่างใด

7) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานหรือคลังสินค้ามีปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาวะทางเศรษฐกิจและการเมือง สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะโรคระบาดที่เกิดทั้งในประเทศและนอกประเทศ ฯลฯ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีศักยภาพในการสร้างรายได้ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ FTREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ขอให้ทาง FPT และ FPIT ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ FTREIT สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ FTREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในด้านความไม่ต่อเนื่องของกระแสเงินสด และปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ได้โดยสมบูรณ์และไม่สามารถรับรองได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองในอนาคตจะไม่กระทบกับผลการดำเนินการและสภาวะทางการเงินของกองทรัสต์ FTREIT อย่างมีนัยสำคัญ

2.4. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

2.4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

1) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์ในการทำธุรกิจก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

FPT และ FPIT ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน และเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในการทำรายการครั้งนี้ มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจก่อสร้างและการบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้เช่ามามากกว่า 30 ปี ดังนั้น กองทรัสต์ FTREIT จึงมั่นใจในคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในครั้งนี้ได้

2) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

FPT และ FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงในการทำรายการในครั้งนี้ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สิน และ FPIT ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT มีความชำนาญและประสบการณ์อันยาวนานในด้านการบริหารจัดการคลังสินค้าและโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า ส่งผลให้การบริหารจัดการและการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

3) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์

FPT FPIT และบริษัท มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาอย่างยาวนาน ทำให้การประสานงานในด้านต่าง ๆ เป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในครั้งนี้จะใช้เวลาและทรัพยากรในการสอบทานน้อยลง หากกองทรัสต์ FTREIT เลือกที่จะทำรายการกับบุคคลภายนอกอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่ายและทรัพยากรมากกว่า และอาจส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ต้องล่าช้าออกไป

4) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับปรับปรุง ซ่อมแซม ทรัพย์สินก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

FPT และ FPIT ในฐานะผู้ขายทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะดำเนินการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินเพื่อให้อยู่ในสภาพดี พร้อมใช้งาน ก่อนที่กองทรัสต์ FTREIT จะเข้าลงทุน รวมถึงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เช่น ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีหัก ณ ที่จ่าย เป็นต้น

5) บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตกลงรับประกันการมีผู้เช่า

หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ยังไม่มีผู้เช่า หรือสัญญาบริการลูกค้า มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้เช่าเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า และยังไม่มีผู้เช่ารายใหม่รายอื่น FPT และ FPIT ตกลงที่จะชดเชยค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้า กับผู้เช่ารายใหม่ หรือผู้เช่ารายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ทั้งนี้ รายละเอียด

เป็นไปตามข้อตกลงกระทำการ และหน้าที่ของผู้จะขาย ตามที่ระบุในร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่กองทรัสต์จะเข้าลงนามกับ FPT และ FPIT

2.4.2. ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ FTREIT โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ดังนั้นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียในกองทรัสต์ FTREIT อาจทำให้มีข้อสงสัย เช่น ทำให้ไม่สามารถเจรจาต่อรองหรือกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ FTREIT

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน คณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการของบริษัทเป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ

3. แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจากการกู้ยืมเงินภายใต้กรอบวงเงินกู้ยืมระยะสั้น (โดยอาจเป็นในรูปแบบของวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้น ซึ่งเป็นบริการสินเชื่อระยะสั้นของธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น) และ/หรือ วงเงินกู้ยืมระยะยาว ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2564 ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ FTREIT รวมถึงสภาวะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน

4. ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

4.1. ความเหมาะสมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาในการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยวิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

4.1.1. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเลือกใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: “DCF”) ซึ่งเป็นวิธีที่พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประมาณการกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow) ที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT แล้วคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: "WACC") ของกองทรัสต์ FTREIT เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระดังกล่าว

ทรัพย์สินที่สร้างกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ FTREIT มี 2 กลุ่ม ดังนี้

1. ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT จำนวน 745 ยูนิต ("ทรัพย์สินเดิม" หรือ "ทรัพย์สินปัจจุบัน") (ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2569) รายละเอียดตาม "เอกสารแนบ 2 ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้"
2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวน 21 ยูนิต ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก FPT และ FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามข้อ "1.4 รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม"

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินมีดังนี้

ก. รายได้

สมมติฐาน	ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม[/1]
ระยะเวลาประมาณการ	• ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์: ตั้งแต่ 1 กันยายน 2569 – 30 กันยายน 2599 และรวมมูลค่าของกระแสเงินสดหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) • ทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า: ประมาณการตามอายุสัญญาเช่าที่ดิน โดยไม่รวมมูลค่าของกระแสเงินสดหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)	• ทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์: ตั้งแต่ 1 กันยายน 2569 – 30 กันยายน 2599 และรวมมูลค่าของกระแสเงินสดหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)
รายได้ค่าเช่าและบริการ	• คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และหลังจากหมดอายุสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่าตั้งแต่ ปี 2569 เป็นต้นไป อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและประมาณการของ FIRM กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของโรงงานและคลังสินค้า[/2] โดยมีรายละเอียดดังนี้ - ปี 2569 ร้อยละ 97.04 และ 88.69 ตามลำดับ - ปี 2570 ร้อยละ 97.93 และ 89.36 ตามลำดับ - ปี 2571 ร้อยละ 80.77 และ 84.16 ตามลำดับ - ปี 2572 ร้อยละ 85.04 และ 85.60 ตามลำดับ - ปี 2573 ร้อยละ 84.94 และ 85.60 ตามลำดับ - ปี 2574 เป็นต้นไป ร้อยละ 84.84 และ 85.57 ตามลำดับ • อัตราการเติบโตของค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและประมาณการจาก FIRM ดังต่อไปนี้	• คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และหลังจากหมดอายุสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่าตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไป อ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและประมาณการของ FIRM กำหนดให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของโรงงานและคลังสินค้า[/3] โดยมีรายละเอียดดังนี้ - ปี 2569[/4] ร้อยละ 100.00 และ 100.00 ตามลำดับ - ปี 2570 ร้อยละ 93.09 และ 97.98 ตามลำดับ - ปี 2571 ร้อยละ 82.34 และ 97.65 ตามลำดับ - ปี 2572 ร้อยละ 85.74 และ 97.35 ตามลำดับ - ปี 2573 ร้อยละ 85.53 และ 92.72 ตามลำดับ - ปี 2574 เป็นต้นไป ร้อยละ 86.68 และ 88.87 ตามลำดับ • อัตราการเติบโตของค่าเช่าของโรงงานและคลังสินค้าอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและประมาณการจาก FIRM ดังต่อไปนี้ - ปี 2569 เป็นต้นไป ร้อยละ 1.00[/5] (ใช้อัตราการเติบโตเดียวกับทรัพย์สินเดิมของทรัสต์)

สมมติฐาน	ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม[/1]
	- ปี 2569 เป็นต้นไป ร้อยละ 1.00 (สอดคล้องกับอัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยปี 2567 – มีนาคม 2569 ของทรัพย์สินเดิมของ FTREIT)	
อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิม	ร้อยละ 85.00	ร้อยละ 85.00
ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายใหม่	3 เดือน	3 เดือน
รายได้ดอกเบี้ย	• ร้อยละ 0.52 ของเงินสดต้นงวด อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ ตามงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ FTREIT ไตรมาส 2 ปี 2569	• ร้อยละ 0.52 ของเงินสดต้นงวด อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ ตามงบการเงินสอบทานของกองทรัสต์ FTREIT ไตรมาส 2 ปี 2569

หมายเหตุ: [/1] พื้นที่ให้เช่ารวมอ้างอิงจากสัญญาเช่า ซึ่งมีพื้นที่รวม 130,636 ตร.ม.

[/2] อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ยทุกโครงการของทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT

[/3] อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ยทุกโครงการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ FTREIT

[/4] อัตราการเช่าดังกล่าวเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ยที่มีการรับประกันค่าเช่าสำหรับคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 12 เดือน

[/5] อัตราการเติบโตเฉลี่ยย้อนหลัง (CAGR) ของค่าเช่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 3.74 อ้างอิงจากอัตราการเติบโตปี 2566 – เดือนมีนาคม 2569 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาใช้อัตราการเติบโตของค่าและบริการ เท่ากับร้อยละ 1.00 ตามหลักความระมัดระวัง

ข. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สิน

สมมติฐาน	ทรัพย์สินเดิมของกองทรัสต์ FTREIT และ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ อ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ร้อยละ 5.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT อ้างอิงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า	2 เดือนของรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายใหม่ อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก FIRM
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	ร้อยละ 3.20 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับคลังสินค้า และร้อยละ 2.40 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับโรงงาน อ้างอิงประมาณการจาก FIRM

ค. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (TAV) ของกองทรัสต์ FTREIT

ง. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

- ค่าธรรมเนียมทรัสตี
  - ร้อยละ 0.060 สำหรับทรัพย์สินรวมในส่วนที่ไม่เกิน 15,000.00 ล้านบาท
  - ร้อยละ 0.045 สำหรับทรัพย์สินรวมในส่วนที่เกินกว่า 15,000.00 ล้านบาท ถึง 30,000.00 ล้านบาท
  - ร้อยละ 0.030 สำหรับทรัพย์สินรวมในส่วนที่เกินกว่า 30,000.00 ล้านบาทขึ้นไป

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

  ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป เป็นต้น

จ. ดอกเบี้ยจ่าย

ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ FTREIT จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นจากการจัดหาแหล่งเงินทุนดังกล่าว อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเป้าหมายสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ซึ่งได้รับจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ร้อยละ 2.00

ฉ. ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สมมติฐาน	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน	ประมาณการตามจริง
ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ประมาณการตามจริง
ค่าสอบบัญชี	ประมาณการตามจริง
ค่าที่ปรึกษาด้านกฎหมาย	ประมาณการตามจริง
ค่าผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ประมาณการตามจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน	ประมาณการตามจริง

ช. อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth Rate)

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT ลงทุนในกรรมสิทธิ์จะยังคงสร้างกระแสเงินสดให้แก่กองทรัสต์ FTREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเติบโตของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth Rate) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี อ้างอิงประมาณการอัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาฉบับปัจจุบัน – ปี 2599

ซ. อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ WACC ของกองทรัสต์ FTREIT เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ โดยสามารถคำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงิน (K_d) และต้นทุนของทุน (K_e) ตามสมการดังนี้

$$\text{WACC} = \frac{Ke*E}{D+E} + \frac{Kd*(1-T)*D}{D+E}$$

K_e = ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น

K_d = ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้น

D = หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e) คำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (R_f) อ้างอิงจากผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 50 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 3.31 (ข้อมูล ณ มิถุนายน 2569)

Beta (β) คือ ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของหน่วยทรัสต์ ซึ่งคำนวณจากค่าสัมประสิทธิ์ความแปรผันของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และราคาหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของ FTREIT ย้อนหลัง 5 ปี ถึง ณ เดือนมิถุนายน 2569 (ที่มา: e-finance) ซึ่งจะคำนวณได้ค่า Levered Beta ของกองทรัสต์ FTREIT เท่ากับ 0.32

Market Return (R_m) คือ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 50 ปี จนถึง ณ มิถุนายน 2569 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 14.75 ต่อปี

รายละเอียดของตัวแปรและสมมติฐานในการคำนวณ สามารถสรุปได้ดังนี้

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงจากการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล (R_f)	ร้อยละ 3.31
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (R_m)	ร้อยละ 14.75
ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของกองทรัสต์ (Beta)	0.32
ต้นทุนของส่วนของผู้ถือหน่วย (K_e)	ร้อยละ 6.93
ต้นทุนของหนี้สิน (K_d) /1	ร้อยละ 3.23
สัดส่วนส่วนของผู้ถือหน่วยต่อสินทรัพย์ (W_e)/2	ร้อยละ 72.00
สัดส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ (W_d) /2	ร้อยละ 28.00
WACC	**ร้อยละ 5.90**

หมายเหตุ: /1 คำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ของกองทรัสต์ทั้งหมด ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2569

/2 สัดส่วนโครงสร้างเงินทุนดังกล่าวเป็นไปตามเป้าหมายของ FIRM

จากสมมติฐานข้างต้น จะได้ผลการคำนวณ WACC เท่ากับร้อยละ 5.90 ซึ่งจะนำไปใช้เป็นอัตราคิดลดกระแสเงินสดอิสระที่กองทรัสต์ FTREIT คาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

<u>สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้</u>

จากสมมติฐานข้างต้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ PV ของกระแสเงินสดอิสระที่คาดว่ากองทรัสต์ FTREIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้เท่ากับ 3,297.93 ล้านบาท และมี IRR เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.75 เป็นร้อยละ 6.80 ภายใต้สมมติฐานการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายปันผลของกองทรัสต์ที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งคำนวณจากราคาหน่วยทรัสต์ FTREIT ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวนหุ้น (Volume Weighted Average Price : VWAP) ตั้งแต่วันแรกที่เริ่มซื้อขาย

คือ วันที่ 9 มกราคม 2558 ถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 ที่ราคา 11.97 บาท (อ้างอิงประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตาม “เอกสารแนบ 8: ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”)

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้มูลค่าปัจจุบันข้างต้นหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ FTREIT จะต้องรับผิดชอบและมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ที่ไม่เกิน 2,784.40 ล้านบาท เพื่อประเมิน NPV ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ดังนี้

สรุป NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
PV ของกระแสเงินสดอิสระ	**3,297.93**
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost)/1	(13.84)
PV ของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	**3,284.09**
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	(2,784.40)
NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	**499.69**

หมายเหตุ: /1 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

<u>การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) ทั้งหมด 3 ตัวแปร ดังนี้

1) สมมติฐานที่ 1: การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

อัตราการเปลี่ยนแปลงของ WACC (ร้อยละ)	**-0.50**	**กรณีฐาน**	**+0.50**
WACC (ร้อยละ)	5.40%	5.90%	6.40%
มูลค่าทรัพย์สิน/1 (ล้านบาท)	3,638.30	3,297.93	3,017.16
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ/1 (ล้านบาท)	840.07	499.69	218.93

หมายเหตุ: /1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงของ WACC จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ระหว่าง 3,017.16 – 3,638.30 ล้านบาท และมูลค่าปัจจุบันสุทธิอยู่ระหว่าง 218.93 – 840.07 ล้านบาท

2) สมมติฐานที่ 2: การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเช่าปี 2570 เป็นต้นไป

อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเช่าปี 2570 เป็นต้นไป (ร้อยละ)	-5.00	กรณีฐาน	+5.00
อัตราการเช่าเฉลี่ยปี 2570 เป็นต้นไป (ร้อยละ)	81.72%	86.72%	91.14% /2
มูลค่าทรัพย์สิน/1 (ล้านบาท)	3,152.89	3,297.93	3,442.87
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ/1 (ล้านบาท)	354.65	499.69	644.63

หมายเหตุ: /1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

/2 อัตราการเช่าเฉลี่ยรวมเพิ่มขึ้นไม่ถึงร้อยละ 5.00 ตามสมมติฐาน เนื่องจากอัตราการเช่าคำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่เช่าสุทธิ (NLA) ของโรงงานและคลังสินค้าทุกโครงการ ซึ่งบางโครงการมีอัตราการเช่าเต็ม (ร้อยละ 100.00) แล้ว

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเช่าตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมระหว่าง 3,152.89 – 3,442.87 ล้านบาท และมูลค่าปัจจุบันสุทธิระหว่าง 354.65 – 644.63 ล้านบาท

3) สมมติฐานที่ 3: การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเติบโตของค่าเช่าปี 2570 เป็นต้นไป

อัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเติบโตของค่าเช่าปี 2570 เป็นต้นไป (ร้อยละ)	-0.25	กรณีฐาน	+0.25
อัตราการเติบโตของค่าเช่าปี 2570 เป็นต้นไป (ร้อยละ)	0.75%	1.00%	1.25%
มูลค่าทรัพย์สิน/1 (ล้านบาท)	3,172.73	3,297.93	3,435.08
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ/1 (ล้านบาท)	374.50	499.69	636.84

หมายเหตุ: /1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเติบโตของค่าเช่าตั้งแต่ปี 2570 เป็นต้นไป จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ระหว่าง 3,172.73 – 3,435.08 ล้านบาท และ NPV อยู่ระหว่าง 374.50 – 636.84 ล้านบาท

การจัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระดังกล่าว ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ FTREIT สามารถสร้างรายได้ได้อย่างต่อเนื่อง (On-Going Basis) ทั้งนี้ สมมติฐานในการจัดทำประมาณการครั้งนี้ อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และนโยบายการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวอยู่ภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมและข้อมูลที่รับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ ขณะที่ทำการศึกษาเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญและมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ FTREIT ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

<u>สรุปการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้</u>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 3,297.93 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

<u>วิธีประเมินราคาโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ</u> เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกิดขึ้นจริงกับผู้เช่า แผนการดำเนินงานและการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคต **ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม**

สรุป NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
PV ของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	**3,297.93**
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost)[/1]	(13.84)
PV ของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	**3,284.09**
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	(2,784.40)
NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	**499.69**

หมายเหตุ: [/1] ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้างต้น NPV จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เท่ากับ 499.69 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ IRR เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.75 เป็นร้อยละ 6.80 ภายใต้สมมติฐานการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายปันผลของกองทรัสต์ที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า**<u>ราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคาที่เหมาะสม</u>**

4.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ FTREIT (โดยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 36,848.35 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ FTREIT มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ FTREIT

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ ประกอบกับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ FPT และ FPIT มีแนวทางที่จะลงทุนปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์และพร้อมใช้งานก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาต่ำ โดยโรงงานที่จะลงทุนนั้นเป็นโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานและตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมซึ่งผู้เช่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ในนิคมอุตสาหกรรมนั้น ๆ สำหรับคลังสินค้าที่จะลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่มีความได้เปรียบในด้านการขนส่งเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้า จึงทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่าทั่วไป โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มีอัตราการเช่าโรงงานและคลังสินค้าร้อยละ 95.41 ทำให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้นและสามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้แบบไม่มีกำหนดอายุจากการลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ ทั้งยังช่วยเพิ่มความแน่นอนและความต่อเนื่องของกระแสเงินสดและลดการกระจุกตัวของผู้เช่าของกองทรัสต์ FTREIT อีกด้วย นอกจากนี้ การได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ยังช่วยลดต้นทุนต่อหน่วยของกองทรัสต์ FTREIT เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันกับทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้มีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ทำให้กองทรัสต์ FTREIT มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีแผนในการจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อชำระหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอาจมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของกองทรัสต์ FTREIT และ/หรือ จากการกู้ยืมเงินในรูปแบบของเงินกู้ยืม และ/หรือเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ จากภาระหนี้สินที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมสูงขึ้น แต่หากพิจารณาตามนโยบายการกู้ยืมเงินและข้อกำหนดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์แล้ว ภายหลังการจัดหาเงินทุนแหล่งอื่น อัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวยังอยู่ภายในเกณฑ์ที่กำหนด

ความเสี่ยงของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายใหญ่ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 55.96 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการและบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ความเสี่ยงจากการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาชุดปัจจุบันครบอายุสัญญา ความเสี่ยงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้บางส่วนไม่มีผู้เช่าและอัตราการเช่าทรัพย์สินที่อาจลดลงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมถึงความเสี่ยงทั่วไป ได้แก่ ความเสี่ยงทรัพย์สินเสียหายจากภัยธรรมชาติ และความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม จากผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้มีศักยภาพในการสร้างรายได้ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

การเข้าทำรายการกับ FPT และ FPIT ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก FPT และ FPIT มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่า รวมทั้งมีประสบการณ์ในด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์มามากกว่า 30 ปี จึงช่วยให้กองทรัสต์ FTREIT สามารถมั่นใจในคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนใน

ครั้งนี้ โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวได้ผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดย คณะกรรมการ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้ส่วนเสีย) คณะกรรมการอิสระของ FIRM ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นอย่างดีแล้วก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ จึงสามารถลดโอกาสที่จะเกิดข้อสงสัยของบุคคลภายนอกจากการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันได้ นอกจากนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ หรือ หากสัญญาเช่าและบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายเดิมที่มีอยู่ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแต่ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ได้ต่ออายุสัญญาบริการลูกค้าดังกล่าว และยังไม่มีผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ FPT และ FPIT ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราตามที่ได้ตกลงกันและระบุไว้ในสัญญา จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาบริการลูกค้ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่/ผู้เช่ารายย่อยรายเดิมได้ต่ออายุต่ออายุสัญญาบริการลูกค้า (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามสัญญาที่จะเข้าทำระหว่างกองทรัสต์กับ FPT และ FPIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเท่ากับ 3,297.93 ล้านบาท โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

<u>วิธีประเมินราคาโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระ</u> เป็นวิธีที่วิเคราะห์ผลการดำเนินงานในอดีต สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกิดขึ้นจริงกับผู้เช่า แผนการดำเนินงานและการประมาณการของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประมาณการความสามารถในการสร้างรายได้ และกระแสเงินสดในอนาคต **ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม**

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
PV ของกระแสเงินสดอิสระ	**3,297.93**
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost)[/1]	(13.84)
PV ของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	**3,284.09**
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	(2,784.40)
NPV ของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	**499.69**

หมายเหตุ: [/1] ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน และค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาข้างต้น NPV จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เท่ากับ 499.69 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ IRR เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.75 เป็นร้อยละ 6.80 ภายใต้สมมติฐานการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการจ่ายปันผลของกองทรัสต์ที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90.00 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า**ราคาในการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นราคาที่เหมาะสม**

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า**<u>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>**

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ FTREIT และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ FTREIT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ขอแสดงความนับถือ

(นายยรรยง ตันติวิรมานนท์)

หุ้นส่วนผู้จัดการ

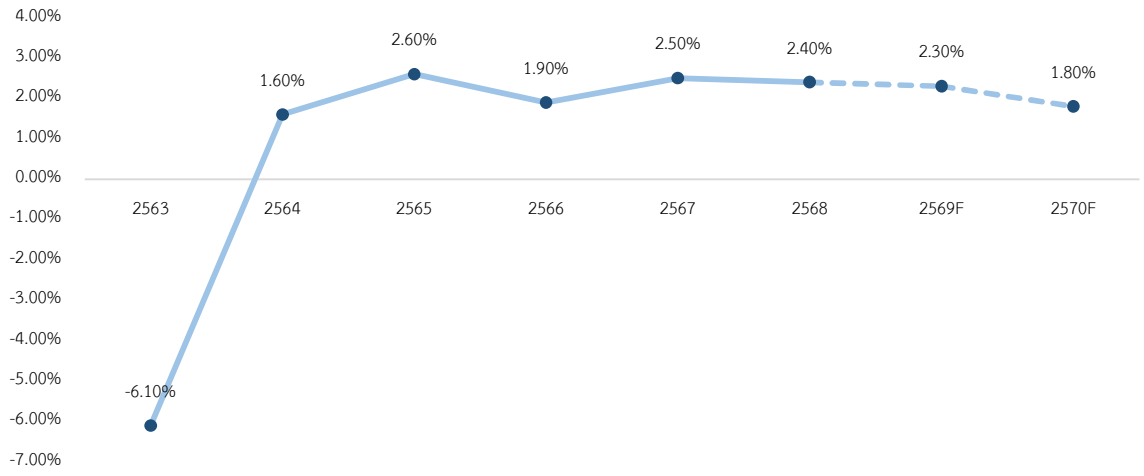
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product : “GDP”)

ร้อยละการเปลี่ยนแปลงของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

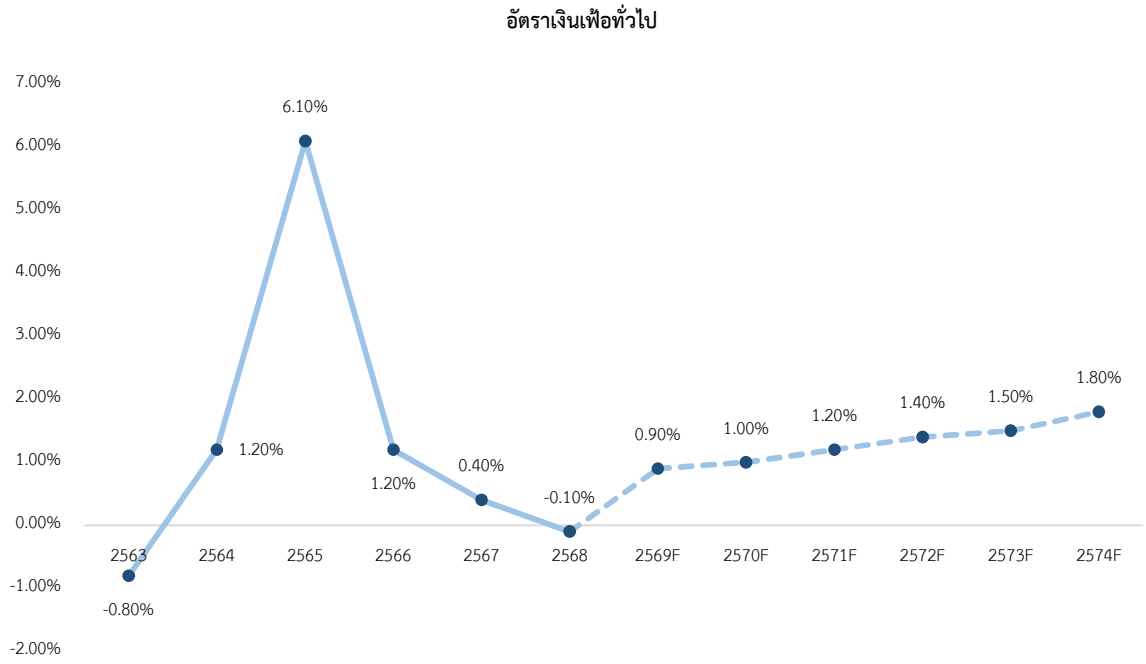


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). *ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569*. https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKxr00.html

จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569 ระบุว่าเศรษฐกิจไทยปี 2569 และ 2570 มีแนวโน้มขยายตัวสูงกว่าที่ประเมินไว้ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2569 โดยอยู่ที่ร้อยละ 2.30 และ 1.80 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากการมีแรงหนุนที่ดีกว่าที่คาดการณ์ไว้จากการส่งออกและการลงทุนตามวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ มาตรการบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์วิกฤตพลังงานของภาครัฐ รวมถึงสถานการณ์สงครามในตะวันออกกลางที่มีแนวโน้มปรับดีขึ้น ทั้งนี้ ผลกระทบของสงครามต่อภาคการผลิตและภาคท่องเที่ยวมีน้อยกว่าที่ประเมินไว้ โดยธุรกิจขนาดใหญ่สามารถปรับตัวได้ดีกว่าคาด อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจในภาพรวมยังขยายตัวต่ำและไม่ทั่วถึง โดยธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises : “SMEs”) ปรับตัวได้จำกัดและยังเผชิญการแข่งขันที่รุนแรง ขณะที่ครัวเรือนส่วนใหญ่ถูกกดดันจากรายได้ที่ชะลอลงและค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะฉุดรั้งการบริโภคภาคเอกชนหลังมาตรการภาครัฐสิ้นสุดลง [6]

[6] ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). *ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569*. https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKxr00.html

2. อัตราเงินเฟ้อทั่วไป



ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund). (เมษายน 2569). *แผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (DataMapper).* https://www.imf.org/external/datamapper/PCPIPCH@WEO/THA?zoom=THA&highlight=THA

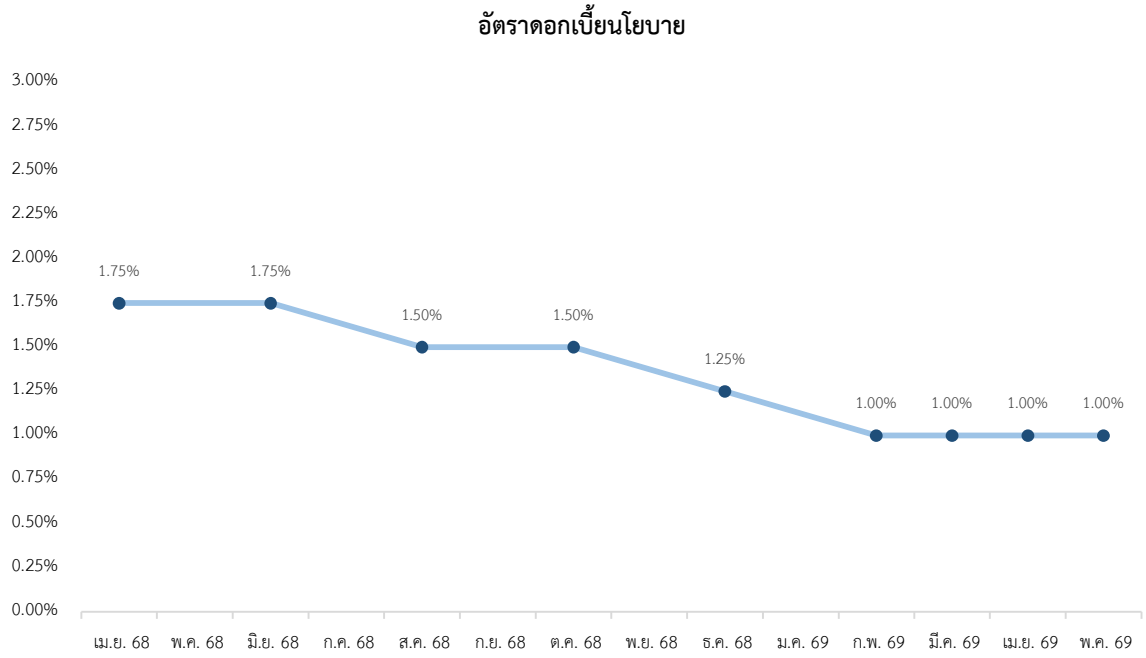
จากแผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของไทยจะอยู่ที่ร้อยละ 0.90 และ 1.00 ในปี 2569 และ 2570 ตามลำดับ จากนั้นจะฟื้นตัวขึ้นมาที่ร้อยละ 1.20 1.40 1.50 และ 1.80 ในปี 2571 – 2574[7]

จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569 ระบุว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2569 และ 2570 อยู่ในระดับใกล้เคียงกับที่ประเมินในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2569 โดยอัตราเงินเฟ้อในช่วงที่เหลือของปี 2569 จะปรับตัวสูงกว่ากรอบเป้าหมายตามการส่งผ่านราคาพลังงานและต้นทุน ก่อนจะปรับลดลงในปี 2570 หลังปัจจัยด้านอุปทานทยอยคลี่คลายและผลของฐานสูงในปีก่อน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปี 2569 และ 2570 ใกล้เคียงกับที่ประเมินไว้เดิมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.50 และ 1.40 ตามลำดับ สำหรับเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังคงอยู่ในกรอบเป้าหมาย อย่างไรก็ดี แม้สถานการณ์สงครามมีแนวโน้มดีขึ้น แต่ยังคงต้องติดตามการส่งผ่านราคาของผู้ประกอบการภายใต้บริบทที่ต้นทุนยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลาง [8]

[7] กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund). (เมษายน 2569). *แผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (DataMapper).* https://www.imf.org/external/datamapper/PCPIPCH@WEO/THA?zoom=THA&highlight=THA

[8] ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). *ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569.* https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKxr00.html

3. อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

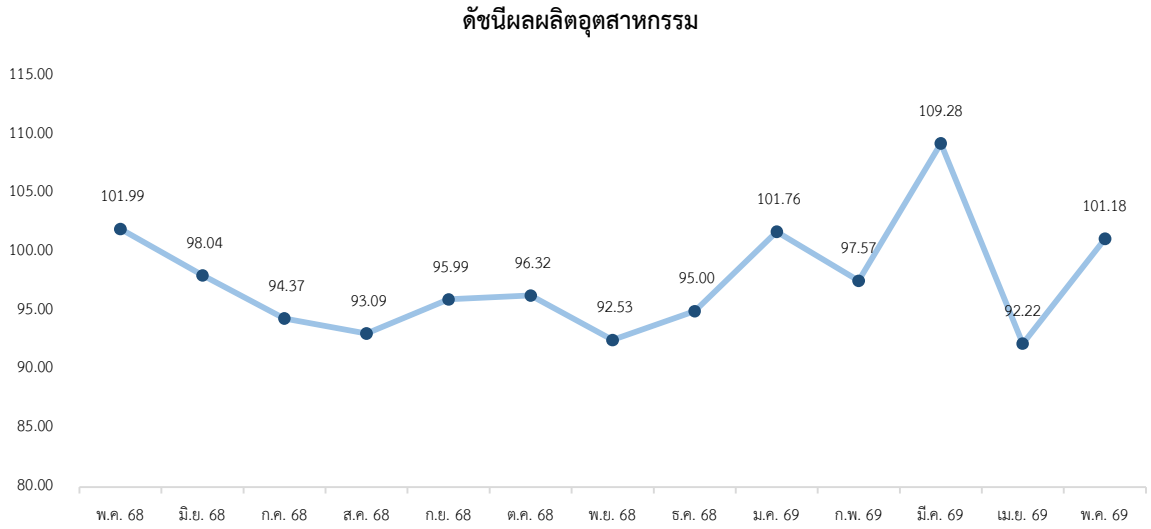


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). *ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569*. https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKxr00.html

จากผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569 ระบุว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวสูงกว่าที่ประเมินไว้ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2569 แต่ยังคงเป็นอัตราการเติบโตอยู่ในระดับต่ำและไม่ทั่วถึง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากปัจจัยด้านอุปทาน แต่คาดว่าจะลดลงหลังปัจจัยด้านอุปทานทยอยคลี่คลาย สำหรับสินเชื่อโดยรวมขยายตัวในระดับต่ำ ด้านคุณภาพสินเชื่อโดยรวมทรงตัว แต่ต้องติดตามคุณภาพสินเชื่อ SMEs และครัวเรือนกลุ่มเปราะบาง จึงมีการลงมติว่าการดำเนินนโยบายการเงินในระดับผ่อนคลายควบคู่ไปกับมาตรการทางการเงินเฉพาะจุดมีส่วนช่วยสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 1.00 ต่อปี [9]

[9] ธนาคารแห่งประเทศไทย. (24 มิถุนายน 2569). *ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 3/2569*. https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/mpc/news-20260624-NVHKxr00.html

4. ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI)



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม. (พฤษภาคม 2569). *ภาพรวมดัชนีอุตสาหกรรมไทยประจำเดือนพฤษภาคม 2569.* https://www.oie.go.th/assets/portals/1/fileups/2/files/news_oiepr/press_MPI_May2569.pdf

ภาพรวมดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (ถ่วงน้ำหนักมูลค่าเพิ่ม) สำหรับเดือนพฤษภาคม 2569 อยู่ที่ 101.18 ซึ่งปรับตัวลดลงร้อยละ 0.80 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีกลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่ส่งผลกระทบด้านลบกับดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ได้แก่ น้ำมันปาล์ม ปุ๋ยเคมีและสารประกอบไนโตรเจน และการผลิตเครื่องมือและอุปกรณ์ในทางการแพทย์ โดยหดตัวร้อยละ 31.13 23.62 และ 15.87 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม มีกลุ่มอุตสาหกรรมหลักที่ส่งผลกระทบด้านบวกกับดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ และน้ำตาล โดยขยายตัวเท่ากันที่ร้อยละ 20.01

อย่างไรก็ตาม แรงกดดันจากอัตราเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับสถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลให้ต้นทุนการผลิตและค่าครองชีพปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงความเชื่อมั่นในภาคอุตสาหกรรมที่ลดลง โดยปัจจัยที่กล่าวไปข้างต้นเป็นปัจจัยกดดันที่สร้างความไม่แน่นอนต่อการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรม อย่างไรก็ดี ภาคอุตสาหกรรมยังได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการภาครัฐ เช่น โครงการ “ไทยช่วยไทยพลัส” ซึ่งคาดว่าจะช่วยกระตุ้นการบริโภคภาคเอกชนและส่งผลดีต่อการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคในระยะต่อไป [10]

[10] สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม. (พฤษภาคม 2569). *ภาพรวมดัชนีอุตสาหกรรมไทยประจำเดือนพฤษภาคม 2569.* https://www.oie.go.th/assets/portals/1/fileups/2/files/news_oiepr/press_MPI_May2569.pdf

5. แนวโน้มอุตสาหกรรมโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

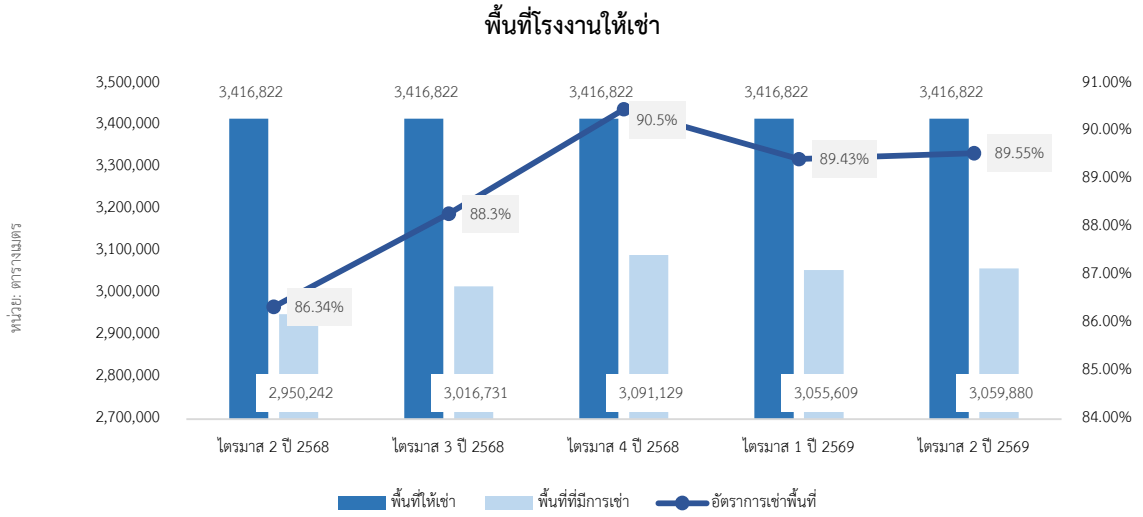
พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมให้เช่า [11]

ยอดขายและให้เช่าที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องจากผลกระทบของมาตรการภาษีของสหรัฐอเมริกา (“สหรัฐฯ”) ส่งผลให้ทั้งปี 2568 มียอดขายและให้เช่าที่ดินในนิคมอยู่ที่ประมาณ 7,200 ไร่ ลดลงประมาณร้อยละ 10.00 จากปี 2567 อย่างไรก็ตาม ในช่วงระหว่างปี 2569 – 2571 ยอดขายและให้เช่าที่ดินในนิคมมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.00 – 4.00 ต่อปี หรือประมาณ 7,500 – 7,600 ไร่ต่อปี โดยมีปัจจัยหนุนจาก 1) ปัญหาความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์ที่ทำให้เกิดการย้ายฐานการลงทุนมายังประเทศไทยและอาเซียนมากขึ้น 2) ความคืบหน้าของโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน โดยเฉพาะพื้นที่ EEC ซึ่งมีเครือข่ายสาธารณูปโภคที่เอื้อต่อการลงทุนมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยข้อจำกัดด้านอุปทาน ได้แก่ 1) ภาวะความไม่มั่นคงทางการเมืองและเศรษฐกิจ 2) ข้อจำกัดด้านผังเมืองที่ไม่สอดคล้องกับพื้นที่ที่ลงทุน ซึ่งอาจส่งผลให้อุปทานที่ดินไม่เพียงพอต่อนักลงทุนรายใหญ่ 3) ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้นทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น และ 4) การแข่งขันด้านนโยบายส่งเสริมการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ เวียดนาม อินโดนีเซีย มาเลเซีย เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ

- <u>นิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก</u>: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวดี จากข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งและนโยบายเร่งส่งเสริมการลงทุนกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายใน EEC อย่างไรก็ตาม พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมใหม่มีแนวโน้มขยายตัวจำกัด เนื่องจากราคาที่ดินปรับขึ้นต่อเนื่อง ผลจากอุปทานที่ดินไม่เพียงพอ
- <u>นิคมอุตสาหกรรมในภาคกลาง</u>: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมยังเติบโตจากความได้เปรียบเชิงกายภาพด้านการคมนาคมขนส่ง หนุนให้รายได้ยังคงขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะรายได้จากค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าเช่า อย่างไรก็ตาม พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในภาคนี้ยังมีความเสี่ยงจากอุทกภัยรุนแรงดังที่เกิดขึ้นในปี 2554
- <u>นิคมอุตสาหกรรมในภาคอื่น ๆ</u>: ความต้องการซื้อหรือเช่าพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมยังอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากยังต้องรอการพัฒนาเครือข่ายคมนาคมที่เชื่อมโยงกับพื้นที่เศรษฐกิจหลัก

[11] ศูนย์วิจัยกรุงศรี. (มกราคม 2569). *แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทย ปี 2569-2571*. https://www.krungsri.com/th/research/industry/summary-outlook/2026-2028

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า [12]



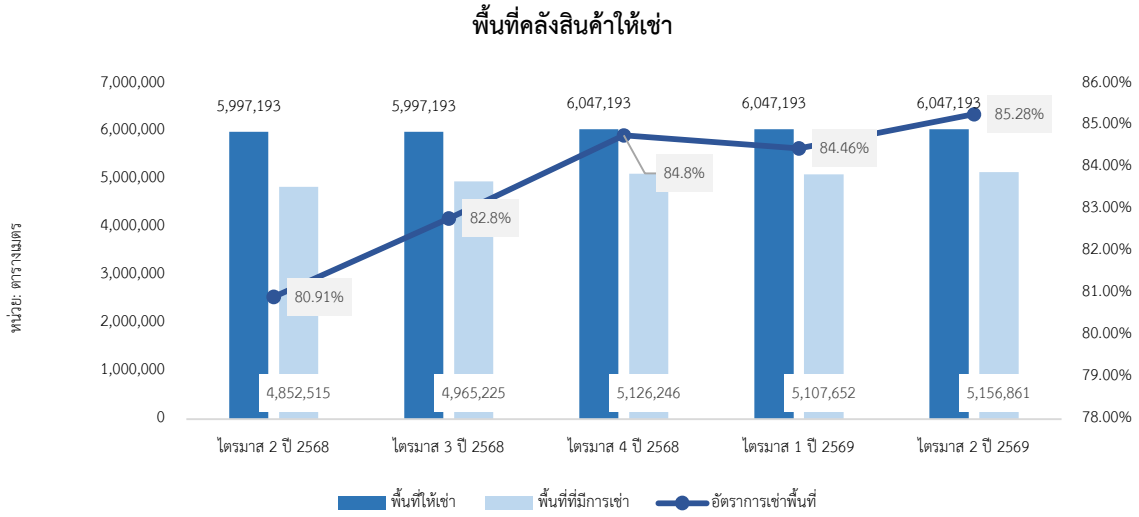
ที่มา: Cushman & Wakefield. (2569). *มาร์เก็ตบีท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2569: ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย*. https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/thailand-industrial-mb-2q2026.pdf?rev=039b0ce839ca48529fbe867e7ada0623&_gl=1*a670bv*_ga*MTU3NDYzMjI4LjE3ODE1ODQ0MDc.*_ga_LM51XKPGE6*czE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkajYwJGwwJGgw*_ga_D68R2GB427*czE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NzAkajUxJGwwJGgw*_gcl_au*MTY2Mzg3MDA3NS4xNzgxNTg0NDEw*_ga_B63VJVKT85*czE3ODQ2MjEzNDQkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkajYwJGwwJGgw

ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีปริมาณพื้นที่โรงงานให้เช่ารวม 3,416,822 ตร.ม. ซึ่งมีขนาดเท่าเดิมเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีพื้นที่โรงงานที่มีการเช่ารวม 3,059,880 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 109,638 ตร.ม. จาก 2,950,242 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 3.72 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่โรงงาน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 89.55 ของปริมาณพื้นที่โรงงานให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.21 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานอยู่ที่ร้อยละ 86.34

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่โรงงานแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเรื่อย ๆ โดยอัตราค่าเช่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อยู่ที่ 196 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น 4 บาท/ตร.ม./เดือน หรือร้อยละ 2.08 จากไตรมาสที่ 2 ปี 2568 โดยคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่จะปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากอุปทานใหม่มีจำกัด ส่งผลให้ผู้ประกอบการสามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ ประกอบกับการแข่งขันจากโครงการใหม่ที่ลดลง ทำให้อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นต่อไป ทั้งนี้ การปรับตัวดีขึ้นของทั้งอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าสะท้อนถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่องของตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

[12] Cushman & Wakefield. (2569). *มาร์เก็ตบีท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2569: ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย*. https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/thailand-industrial-mb-2q2026.pdf?rev=039b0ce839ca48529fbe867e7ada0623&_gl=1*a670bv*_ga*MTU3NDYzMjI4LjE3ODE1ODQ0MDc.*_ga_LM51XKPGE6*czE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkajYwJGwwJGgw*_ga_D68R2GB427*czE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NzAkajUxJGwwJGgw*_gcl_au*MTY2Mzg3MDA3NS4xNzgxNTg0NDEw*_ga_B63VJVKT85*czE3ODQ2MjEzNDQkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkajYwJGwwJGgw

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า [13]



ที่มา: Cushman & Wakefield. (2569). *มาร์เก็ตบีท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2569: ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย.* https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/thailand-industrial-mb-2q2026.pdf?rev=039b0ce839ca48529fbe867e7ada0623&_gl=1*a670bv*_ga*MTU3NDYzMjI4LjE3ODE1ODQ0MDc.*_ga_LM51XKPGE6*czE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkajYwJGwwJGgw*_ga_D68R2GB427*czE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NzAkajUxJGwwJGgw*_gcl_au*MTY2Mzg3MDA3NS4xNzgxNTg0NDEw*_ga_B63VJVKT85*czE3ODQ2MjEzNDQkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkajYwJGwwJGgw

ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีปริมาณพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ารวม 6,047,193 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 50,000 ตร.ม. จาก 5,997,193 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.83 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 มีพื้นที่คลังสินค้าที่มีการเช่ารวม 5,156,861 ตร.ม. เพิ่มขึ้น 304,346 ตร.ม. จาก 4,852,515 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 6.27 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อยู่ที่ร้อยละ 85.28 ของปริมาณพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.36 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 80.91

สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเรื่อย ๆ โดยอัตราค่าเช่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2569 อยู่ที่ 160 บาท/ตร.ม./เดือน เพิ่มขึ้น 5 บาท/ตร.ม./เดือน หรือร้อยละ 3.23 จากไตรมาสที่ 2 ปี 2568 โดยคาดว่าอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าของคลังสินค้าจะปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับแนวโน้มของตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ การปรับตัวดีขึ้นของทั้งอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า สะท้อนถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่องของตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

[13] Cushman & Wakefield. (2569). *มาร์เก็ตบีท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ถึง ไตรมาส 2 ปี 2569: ภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย.* https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2026/q2/apac-and-gc/thailand-industrial-mb-2q2026.pdf?rev=039b0ce839ca48529fbe867e7ada0623&_gl=1*a670bv*_ga*MTU3NDYzMjI4LjE3ODE1ODQ0MDc.*_ga_LM51XKPGE6*czE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkajYwJGwwJGgw*_ga_D68R2GB427*czE3ODQ2MjEzNDMkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NzAkajUxJGwwJGgw*_gcl_au*MTY2Mzg3MDA3NS4xNzgxNTg0NDEw*_ga_B63VJVKT85*czE3ODQ2MjEzNDQkbzckZzEkdDE3ODQ2MjE0NjEkajYwJGwwJGgw

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

FTREIT (ชื่อเดิม: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("TREIT")) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425 ล้านบาท มี BBLAM ทำหน้าที่เป็นทรัสตี FIRM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้รับหน่วยทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเริ่มทำการซื้อขายตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558

ในปี 2560 บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("TMAN") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ TREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวม 3 กอง ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("TFUND") กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ ("TLOGIS") และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ("TGROWTH") โดยมีการแปลงสภาพทั้ง 3 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าเป็นกองทรัสต์ TREIT ในเดือนธันวาคม 2561

ในปี 2562 เพื่อยกระดับมาตรฐานของกองทรัสต์ให้มีความเป็นสากลมากขึ้น เพื่อเตรียมความพร้อมและเพิ่มโอกาสสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในต่างประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงอนุมัติให้เปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อกองทรัสต์ TREIT เป็น FTREIT และเปลี่ยนชื่อผู้จัดการกองทรัสต์จาก TMAN เป็น FIRM เปลี่ยนชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("TICON") เป็น FPT และจากบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็น FPIT

โดยเหตุการณ์ที่สำคัญในช่วงเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีดังต่อไปนี้

ปี	รายละเอียด
2566	**เดือนมิถุนายน 2566** - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลภายนอก จำนวน 9 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 70,733 ตร.ม. จำนวนประมาณ 1,641.70 ล้านบาท **เดือนกรกฎาคม 2566** - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 3 งาน 79 ตร.ว. ตั้งอยู่ใน AMC จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 16.55 ล้านบาท ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาอาคารโรงงานจำนวน 1 ยูนิต **เดือนกันยายน 2566** - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 25 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 57,901 ตร.ม. จำนวนรวมประมาณ 1,549.90 ล้านบาท **เดือนธันวาคม 2566** กองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยจัดสรรให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม จำนวน 220,000,000 หน่วย ทำให้ปัจจุบันมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วรวมทั้งสิ้น 3,283,387,048 หน่วย โดยเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว จำนวนรวม 2,090.00 ล้านบาท ได้นำไปชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน
2567	**เดือนมกราคม 2567** - กองทรัสต์พัฒนาอาคารโรงงานบนที่ดินที่ลงทุนเมื่อเดือนกรกฎาคม 2566 พื้นที่ 1,750 ตร.ม. แล้วเสร็จ มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อยู่ที่ประมาณ 56.50 ล้านบาท และกองทรัสต์นำออกจัดหาผลประโยชน์โดยให้เช่าระยะยาวแก่ผู้เช่ารายย่อย ซึ่งเป็นผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์ที่มีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สินเพิ่มเติม

ปี	รายละเอียด
	เดือนกันยายน 2567 - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวนรวม 10 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 30,812 ตร.ม. จำนวนรวมประมาณ 874.00 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการเข้าลงทุน)
2568	**เดือนกันยายน - ธันวาคม 2568** - กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม FPT จำนวน 30 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 78,075 ตร.ม. มูลค่าเงินลงทุน 1,921.60 ล้านบาท

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (23 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้*

2. ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์ FTREIT

ชื่อกองทรัสต์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1) บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด 2) บริษัท สหไทย พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	**12** ธันวาคม **2557**
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สำนักงาน
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0994000992408
ที่ตั้งบริษัท[/1]	เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เบอร์โทรศัพท์	02-483-0000
จำนวนหน่วยทรัสต์ชำระแล้ว[/2]	3,283,387,048 หน่วย (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)
ทุนจดทะเบียน[/2]	40,704,773,073.78 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว[/2]	31,311,363,905.84 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (23 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้*

หมายเหตุ: [/1] การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงตามหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

[/2] อ้างอิงข้อมูลจากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์ FTREIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทรัพย์สินที่จะลงทุน ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงาน และคลังสินค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าอาคารโรงงาน และคลังสินค้าดังกล่าว

4. ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ FTREIT แบ่งตามลักษณะการครอบครอง เป็นกรรมสิทธิ์ของกรองทรัสต์ร้อยละ 73.00 และสิทธิการเช่าร้อยละ 27.00

ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ ประกอบด้วย 1) กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทอาคารโรงงาน จำนวน 392 ยูนิต มีพื้นที่อาคารโรงงานรวมประมาณ 982,813 ตร.ม. 2) กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้า จำนวน 353 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่าคลังสินค้ารวมประมาณ 1,386,936 ตร.ม. คิดเป็นคลังสินค้า และอาคารโรงงาน จำนวนรวมทั้งสิ้น 745 ยูนิตพื้นที่ให้เช่าอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 2,369,749 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ประเภททรัพย์สิน	อาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ลักษณะการลงทุน	กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
จำนวนทรัพย์สิน /1	745 ยูนิต กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าพื้นที่ให้เช่าอาคารรวม 2,369,749 ตร.ม. โดยแบ่งเป็น - อาคารโรงงาน 392 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 982,813 ตร.ม. - คลังสินค้า 353 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 1,386,936 ตร.ม.
การจัดหาผลประโยชน์	ให้เช่าทรัพย์สิน

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (31 มีนาคม 2569). *ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้*

หมายเหตุ : /1 ข้อมูลตามทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินปัจจุบัน (Rent roll) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

5. โครงสร้างรายได้ของ FTREIT

หน่วย: ล้านบาท

รอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่	1 ตุลาคม 2565	1 ตุลาคม 2566	1 ตุลาคม 2567	1 ตุลาคม 2568
ถึง	30 กันยายน 2566	30 กันยายน 2567	30 กันยายน 2568	31 มีนาคม 2569[/1]
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,725.21	3,908.37	4,199.44	2,225.23
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	12.62	16.30	0.19	6.16
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายตัดบัญชี (EBITDA)	2,896.24	2,997.63	3,244.21	1,776.94
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,493.52	2,558.07	2,789.92	1,534.52
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,852.04	2,401.99	3,464.35	1,305.20
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (ล้านหน่วย)	3,063.39	3,283.39	3,283.39	3,283.39
อัตรากำไรต่อหน่วย (Earning per Unit : EPU) (บาท)	0.9310	0.7316	1.0551	0.3975
อัตรากำไรต่อหน่วย (Dividend per Unit : DPU) (บาท)	0.7480	0.7480	0.7620	0.3895

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (23 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้*

หมายเหตุ : [/1] ข้อมูลของรอบระยะเวลาบัญชีไตรมาสที่ 2 ปี 2569 หรือรอบระยะเวลา 6 เดือน

6. รายชื่อผู้ถือหน่วย

ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40,704,773,073.78 บาท ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 31,311,363,905.84 บาท เป็นหน่วยลงทุนจำนวน 3,283,387,048 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 9.5363 บาท โดยมีรายชื่อและสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยรายใหญ่ ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วย	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	Frasers Property Thailand (International) Pte. Ltd.	753,502,656	22.95%
2	สำนักงานประกันสังคม	369,993,973	11.27%
3	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	176,148,393	5.36%
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	172,200,002	5.24%
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	135,662,842	4.13%
6	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	123,535,978	3.76%
7	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	67,752,033	2.06%
8	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	58,443,700	1.78%
9	Principal Property Income Fund	54,058,424	1.65%
10	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	46,577,647	1.42%
11	ผู้ถือหน่วยรายย่อย	1,325,511,400	40.37%
	รวม	**3,283,387,048**	**100.00%**

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (กุมภาพันธ์ 2569). *รายชื่อผู้ถือหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้*

7. ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ [/1]	เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เลขทะเบียนบริษัท	0105556080444
โทรศัพท์	02-483-0000
โทรสาร	02-483-0592
เว็บไซต์	www.ftreit.co.th

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (23 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้*

หมายเหตุ: [/1] การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงตามหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

8. ทรัสตี

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ประเภทธุรกิจ	0105556080444
โทรศัพท์	02-674-6488
โทรสาร	02-679-5996
เว็บไซต์	www.bblam.co.th

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (23 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้*

9. รายชื่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการของ FIRM ณ วันที่ 4 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ตรีขวัญ บุนนาค	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2	นาย โสภณ บุณยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ
3	นาย ลิม ฮั่ว เตียง	กรรมการ
4	นาย สมบูรณ์ วศินชัชวาล	กรรมการ
5	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ
6	นาย เอ็ดวิน ตัน	กรรมการ

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *รายชื่อกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด*

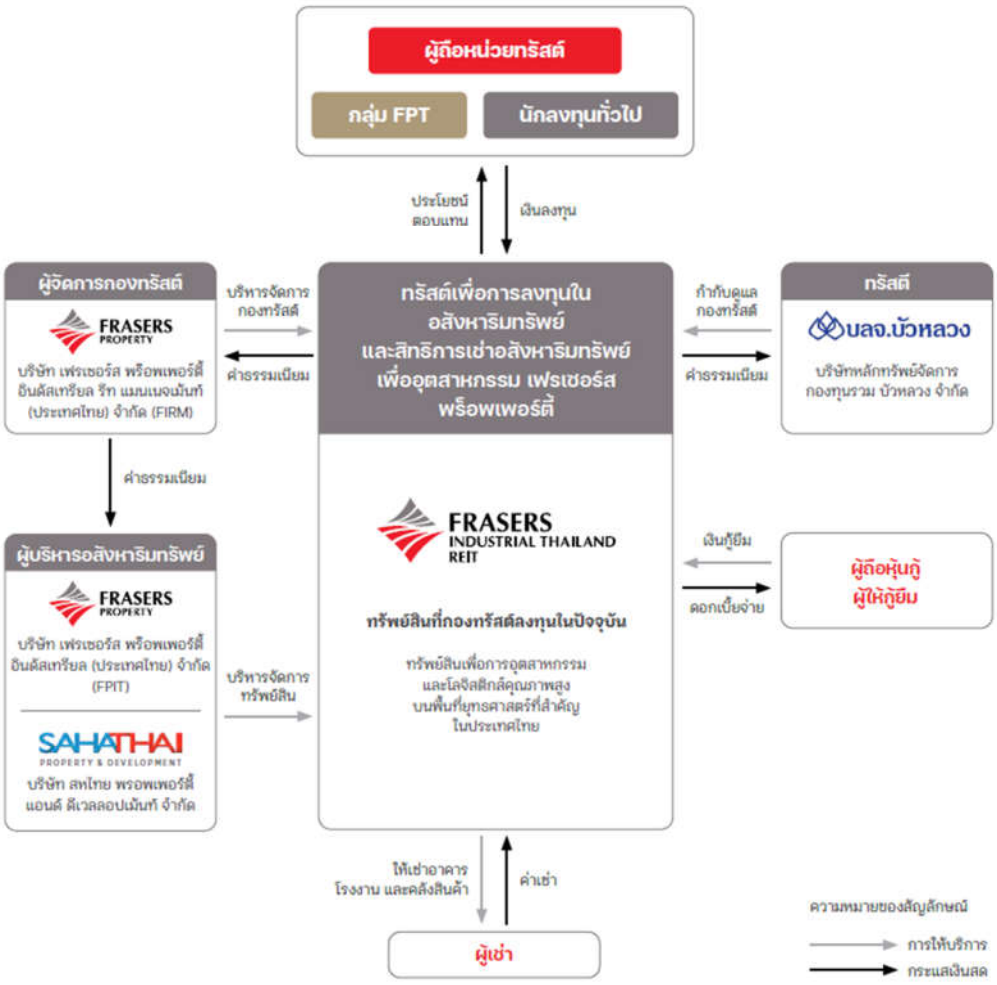
10. รายชื่อผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของ FIRM ณ วันที่ 4 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ภูมภาร อรุณธรรมกุล	กรรมการผู้จัดการ
2	นางสาว พรพิมล ศุภวิรัชบัญชา	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารการเงิน การกำกับดูแล และบริหารความเสี่ยง
3	นางสาว วริศรา เตชะกุลวิโรจน์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารอสังหาริมทรัพย์
4	นาย ธนวัฒน์ เลิศศิรวังสรรค์	ผู้อำนวยการ - บริหารพอร์ตลงทุน และการลงทุน

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *รายชื่อผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด*

11. โครงสร้างกองทรัสต์ FTREIT



ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (23 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปีและแบบ 56-REIT ปี 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้*

12. รายงานฐานะทางการเงินของ FTREIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบฐานะการเงิน สำหรับปี 2566 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 สำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2569

12.1 งบฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

สิ้นสุด ณ วันที่	30 กันยายน 2566	ร้อยละสินทรัพย์รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละสินทรัพย์รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละสินทรัพย์รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	49,824.98	*98.86%*	50,573.55	*98.78%*	52,686.38	*98.31%*	52,924.07	*98.85%*
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	279.67	*0.55%*	351.33	*0.69%*	562.11	*1.05%*	307.07	*0.57%*
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	149.60	*0.30%*	146.43	*0.29%*	182.16	*0.34%*	176.67	*0.33%*
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.99	*0.00%*	1.03	*0.00%*	0.82	*0.00%*	0.52	*0.00%*
ลูกหนี้บริษัทประกันภัย	29.43	*0.06%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*
ลูกหนี้อื่น	1.91	*0.00%*	0.01	*0.00%*	0.19	*0.00%*	2.58	*0.00%*
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	-	*0.00%*		*0.00%*		*0.00%*		*0.00%*
สินทรัพย์อื่น	113.72	*0.23%*	125.38	*0.24%*	157.82	*0.29%*	129.79	*0.24%*
รวมสินทรัพย์	**50,400.31**	***100.0%***	**51,197.73**	***100.0%***	**53,589.50**	***100.0%***	**53,540.71**	***100.00%***
หนี้สิน								
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,549.70	*7.04%*	2,078.00	*4.06%*	200.00	*0.37%*	1,100.00	*2.05%*
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	146.24	*0.29%*	168.04	*0.33%*	157.44	*0.29%*	128.83	*0.24%*
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	109.27	*0.22%*	102.16	*0.20%*	98.96	*0.18%*	108.57	*0.20%*
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	0.64	*0.00%*	33.09	*0.06%*	34.54	*0.06%*	35.35	*0.07%*
เงินมัดจำรับค่าเช่าและบริการ	1,282.49	*2.54%*	1,356.63	*2.65%*	1,525.02	*2.85%*	1,513.28	*2.83%*
หนี้สินตามสัญญาเช่า	176.36	*0.35%*	172.08	*0.34%*	167.22	*0.31%*	159.55	*0.30%*
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*
หุ้นกู้	11,332.13	*22.48%*	11,407.85	*22.28%*	14,538.17	*27.13%*	13,586.65	*25.38%*
หนี้สินอื่น	35.37	*0.07%*	46.53	*0.09%*	52.68	*0.10%*	60.13	*0.11%*
รวมหนี้สิน	**16,632.20**	***33.00%***	**15,364.38**	***30.01%***	**16,774.04**	***31.30%***	**16,692.36**	***31.18%***
สินทรัพย์สุทธิ								
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	31,118.59	*61.74%*	33,196.67	*64.84%*	33,196.67	*61.95%*	33,196.67	*62.00%*
กำไรสะสม	2,649.52	*5.26%*	2,636.68	*5.15%*	3,618.78	*6.75%*	3,651.67	*6.82%*
รวมสินทรัพย์สุทธิ	**33,768.11**	***67.00%***	**35,833.35**	***69.99%***	**36,815.45**	***68.70%***	**36,848.35**	***68.82%***
รวมหนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	**50,400.31**	***100.00%***	**51,197.73**	***100.00%***	**53,589.50**	***100.00%***	**53,540.71**	***100.00%***

12.2 งบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุด	30 กันยายน 2566	ร้อยละต่อรายได้รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละต่อรายได้รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละต่อรายได้รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละต่อรายได้รวม
รายได้								
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,725.21	*98.57%*	3,908.37	*98.48%*	4,199.44	*99.00%*	2,225.23	*98.88%*
รายได้ดอกเบี้ย	2.79	*0.07%*	3.70	*0.09%*	3.65	*0.09%*	1.77	*0.08%*
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	12.62	*0.33%*	16.30	*0.41%*	0.19	*0.00%*	6.16	*0.27%*
รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	9.99	*0.26%*	29.94	*0.75%*	18.74	*0.44%*	1.20	*0.05%*
รายได้อื่น	28.52	*0.75%*	10.36	*0.26%*	19.97	*0.47%*	16.03	*0.71%*
รวมรายได้	**3,779.13**	***100.00%***	**3,968.67**	***100.00%***	**4,241.98**	***100.00%***	**2,250.38**	*100.00%*
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนการเช่าและบริการ	409.62	*10.84%*	453.58	*11.43%*	445.92	*10.51%*	174.95	*7.77%*
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	435.30	*11.52%*	468.35	*11.80%*	507.46	*11.96%*	271.01	*12.04%*
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	21.84	*0.58%*	22.76	*0.57%*	23.14	*0.55%*	11.85	*0.53%*
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.12	*0.14%*	5.39	*0.14%*	5.21	*0.12%*	2.78	*0.12%*
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.86	*0.05%*	1.95	*0.05%*	2.03	*0.05%*	1.01	*0.05%*
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่าย	2.73	*0.07%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*	7.39	*0.33%*
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	9.15	*0.24%*	19.00	*0.48%*	14.02	*0.33%*	4.44	*0.20%*
ต้นทุนทางการเงิน	399.99	*10.58%*	439.56	*11.08%*	454.29	*10.71%*	242.42	*10.77%*
รวมค่าใช้จ่าย	**1,285.61**	***34.02%***	**1,410.60**	***35.54%***	**1,452.07**	***34.23%***	**715.86**	*31.81%*
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	**2,493.52**	***65.98%***	**2,558.07**	***64.46%***	**2,789.92**	***65.77%***	**1,534.52**	*68.19%*
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน								
รายการกำไรสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	3.66	*0.10%*	10.05	*0.25%*	0.80	*0.02%*	-	*0.00%*
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	354.85	*9.39%*	(166.12)	*-4.19%*	673.63	*15.88%*	(229.31)	*-10.19%*
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**358.51**	***9.49%***	**(156.07)**	***-3.93%***	**674.43**	***15.90%***	**(229.31)**	*-10.19%*
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**2,852.04**	***75.47%***	**2,401.99**	***60.52%***	**3,464.35**	***81.67%***	**1,305.20**	*58.00%*

12.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

<u>การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน</u>

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์รวม 53,540.71 ล้านบาท ลดลง 48.79 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.09 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 255.04 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.37 2) การลดลงของสินทรัพย์อื่น จำนวน 28.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.76 และ 3) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 237.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.45 โดยสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ FTREIT คือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 52,924.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.85 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์รวม 53,589.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,391.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.67 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์ FTREIT มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในงวดปีบัญชี 2567 ซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ FTREIT คือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 52,686.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.31 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีหนี้สินรวม 16,692.36 ล้านบาท ลดลง 81.68 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.49 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การลดลงของหุ้นกู้ จำนวน 951.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.55 2) การลดลงของค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 28.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.17 และ 3) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 900.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 450.00 โดยหนี้สินหลักของกองทรัสต์ FTREIT ประกอบด้วยหุ้นกู้ จำนวน 13,586.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.38 ของสินทรัพย์รวม และเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,513.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.83 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีหนี้สินรวม 16,774.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,409.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.17 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการออกหุ้นกู้เพิ่มใช้ลงทุนในปี 2568 จำนวน 1,878.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 90.38 ซึ่งหนี้สินหลักของกองทรัสต์ FTREIT ประกอบด้วยหุ้นกู้ จำนวน 14,538.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.13 ของสินทรัพย์รวม และเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 1,525.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.85 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิ 36,848.35 ล้านบาท ลดลง 32.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.09 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของกำไรสะสม จำนวน 32.89 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิ 36,815.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 982.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.74 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม จำนวน 982.11 ล้านบาท

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีรายได้รวม 2,250.38 ล้านบาท โดยรายได้หลักของกองทรัสต์ FTREIT คือ รายได้จากค่าเช่าและบริการ จำนวน 2,225.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.88 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีรายได้รวม 4,241.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 273.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.89 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการเพิ่มขึ้น จำนวน 291.07 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.45 โดยรายได้หลักของกองทรัสต์ FTREIT คือ รายได้จากค่าเช่าและบริการ จำนวน 4,199.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.00 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 715.86 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลัก ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ จำนวน 271.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.04 ของรายได้รวม ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 242.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.77 ของรายได้รวม และต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 174.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.77 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,452.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.94 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ จำนวน 39.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.35 ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์ FTREIT ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ จำนวน 507.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.96 ของรายได้รวม ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 454.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.71 ของรายได้รวม และต้นทุนการเช่าและบริการ จำนวน 445.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.51 ของรายได้รวม

สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด จำนวน 1,305.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.00 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 กองทรัสต์ FTREIT มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี จำนวน 3,464.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 81.67 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้น 1,062.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.23 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยสาเหตุหลักที่ทำให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปีเพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 839.76 ล้านบาท

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

FPT หรือที่รู้จักในชื่อเดิมว่า TICON ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทในปี 2533 และในปี 2545 FPT ได้เริ่มซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่า (Ready-Built Factory) และคลังสินค้าให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ในบริเวณพื้นที่อุตสาหกรรมทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม เหตุการณ์อุทกภัยใหญ่ในปี 2554 ส่งผลให้เกิดการโยกย้ายฐานการผลิตจากนิคมอุตสาหกรรมในภาคกลางซึ่งประสบปัญหาน้ำท่วมรุนแรงไปยังพื้นที่อื่น FPT จึงได้ปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อรักษาอัตราการเช่าและ ฐานลูกค้า ประกอบกับทางกลุ่มเฟรเซอร์สได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ จึงได้ริเริ่มการนำองค์ความรู้เรื่องการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) เพื่อเสริมสร้างความแข็งแกร่งและความสามารถในการแข่งขันได้ในระยะยาว

ในปี 2562 FPT ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อและชื่อย่อสัญลักษณ์การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์เป็น บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเริ่มต้นดำเนินธุรกิจภายใต้แบรนด์อสังหาริมทรัพย์ระดับนานาชาติ “เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้” นอกจากนี้ FPT ได้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือโกลเด้นแลนด์ ภายหลังการทำคำเสนอซื้อกิจการ FPT จะได้รับประโยชน์จากการขยายไปยังแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมที่มีคุณภาพ ถือเป็นแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ครบวงจรรายแรกและรายเดียวในประเทศไทย

ในปี 2563 FPT ประกาศความสำเร็จในการปรับโครงสร้างองค์กร ควบรวมธุรกิจกับกลุ่มโกลเด้นแลนด์ FPT มุ่งเน้นการจัดทัพปรับผังเพื่อเสริมความแข็งแกร่งในการประกอบธุรกิจ ภายใต้กลยุทธ์ “One Platform” รวมถึงการหล่อหลอมวัฒนธรรมองค์กรให้สอดคล้องกับเจตจำนงของ FPT ที่มุ่งเน้นการสร้างประสบการณ์ผสานแรงบันดาลใจภายใต้แนวคิด “Inspiring Experience, Creating Place for Good” เพื่อกำหนดทิศทางและกระบวนการทำงานอย่างยั่งยืน มีความยืดหยุ่นพร้อมสร้างความแข็งแกร่งในการขับเคลื่อนธุรกิจด้วย Business Transformation ปรับรูปแบบการทำงานเพื่อตอบสนองพฤติกรรมลูกค้าที่เปลี่ยนไป

ในปี 2565 FPT ได้มีการปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจตามสภาวะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในธุรกิจบ้านที่มุ่งเน้นการขยายกลุ่มเป้าหมายตลาดกลางถึงบนที่มีกำลังซื้อสูง โดยการเพิ่มสัดส่วนสินค้าบ้านเดี่ยวในทำเลศักยภาพพร้อมนวัตกรรมที่ทันสมัยและการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการเข้าซื้อหุ้นเพิ่มเติมในบริษัท PT SLP Surya TICON Internusa (“SLP”) และบริษัท PT Surya Internusa Timure (“SIT”) เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจของ FPT ในประเทศอินโดนีเซีย นอกจากนี้ยังได้มีการเปิดอาคารสีลมเอจ ซึ่งเป็นอาคาร Mixed-use แห่งใหม่ใจกลางเมือง หัวมุมถนนสีลม-พระราม 4 อีกด้วย ทิศทางเชิงกลยุทธ์นับจากนี้ FPT มุ่งเน้นการเสริมความแข็งแกร่ง เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภทด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของโครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคต เพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดีโดยคำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ในช่วงระยะ 3 ปีที่ผ่านมามีเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวข้องกับ FPT ดังนี้

ปี	รายละเอียด
2566	**พฤษภาคม 2566** - FPT ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นกับ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ("FPHT") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ FPT เพื่อจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ FPT และบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทถืออยู่ในบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ เทคโนโลยี (ประเทศไทย) จำกัด ("FP TECH") ในสัดส่วนร้อยละ 100 ให้แก่ FPHT คิดเป็นมูลค่ารายการทั้งสิ้น 460,000,000.00 บาท ทั้งนี้ FP TECH เป็นบริษัทย่อย เพื่อเข้าลงทุนในธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์ ร่วมกับกลุ่มเอสที เทเลมีเดีย โกลบอล ดาต้า เซ็นเตอร์ ผ่านการถือหุ้นในบริษัท เอสทีที จีดีซี (ประเทศไทย) จำกัด ("STT GDC") ซึ่งมีสถานะเป็นบริษัทร่วม (กิจการร่วมค้า) ของ FPT ดังนั้น จึงส่งผลให้ FP TECH และ STT GDC สิ้นสภาพจากการเป็นบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ FPT ตามลำดับ
2567	**ธันวาคม 2567** - FPT ได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท โกลด์ เวนเจอร์ วัน จำกัด เพื่อใช้ในการลงทุนของบริษัทในธุรกิจประเภทต่าง ๆ โดย FPT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.48 โดยถือผ่านบริษัทแผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ FPT - FPT ได้เข้าทำสัญญาจำหน่ายหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ใน บริษัท จัสโค (ประเทศไทย) จำกัด (“JCT”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนในการประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการพื้นที่ทำงานในลักษณะ Co-working Space ในสัดส่วนร้อยละ 51 ให้แก่ บริษัท จัสโค โฮลดิ้ง (ประเทศไทย) จำกัด (“JCHT”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของ FPT โดยมีมูลค่ารายการ 316,000,000.00 บาท โดยการจำหน่ายหุ้น JCT ถือเป็นการปรับโครงสร้างการลงทุนของ FPT เพื่อมุ่งเน้นในกลุ่มธุรกิจหลัก ซึ่งได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
2568	**กุมภาพันธ์ 2568** - FPT ได้ร่วมกับบริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) และบริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย จำกัด ได้เปิดตัวโครงการอารยะ ดิ อีสเทิร์น เกตเวย์ (ARATA-The Eastern Gateway) ด้วยแนวคิด “ระบบนิเวศเมืองอุตสาหกรรมและนวัตกรรมครบวงจรรูปแบบใหม่ของประเทศไทย (Thailand’s First Industrial-Tech Ecosystem)” ครอบคลุมพื้นที่กว่า 4,600 ไร่ ในทำเลศักยภาพบนถนนบางนา-ตราด กม. 32 **กรกฎาคม 2568** - FPIT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ FPT ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจาก บริษัท ป่าชัยรังสีสมุทรสาคร จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของ FPT บนเนื้อที่ประมาณ 80 ไร่ 0 งาน 16.25 ตารางวา ในเขตจังหวัดสมุทรสาคร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน มูลค่าของสัญญาเช่าที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 338,893,866.00 บาท โดยวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเพิ่มเติมในอนาคต

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

2. ข้อมูลทั่วไปของ FPT

ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0107544000051
ที่ตั้งบริษัท[/1]	เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เบอร์โทรศัพท์	02-483-0000
เว็บไซต์	www.frasersproperty.co.th
ทุนจดทะเบียน[/2]	3,710,843,868 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว[/2]	2,319,277,419 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569)

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

หมายเหตุ: [/1] การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของ FPT อ้างอิงตามหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของ FPT ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

[/2] อ้างอิงข้อมูลจากเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

3. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

FPT มุ่งเน้นการประกอบธุรกิจ ภายใต้กลยุทธ์ “One Platform” เพื่อสร้างแพลตฟอร์มอสังหาริมทรัพย์ที่ครบวงจร ผสานความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการสินทรัพย์หลากหลายประเภท ด้วยความเป็นหนึ่งเดียวกัน อันจะนำไปสู่รากฐานทางธุรกิจที่มั่นคงเพื่อสนับสนุนก้าวต่อไปของการเติบโตอย่างเข้มแข็ง พร้อมสร้างสมดุลของ โครงสร้างรายได้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านผลประกอบการอย่างยั่งยืน ร่วมกับการลงทุนเชิงกลยุทธ์และการสร้างพันธมิตรด้วยนวัตกรรมและเทคโนโลยีแห่งอนาคตเพื่อบูรณาการความสามารถในการแข่งขันทุกมิติ และสร้างสรรค์ความเป็นเลิศด้านการบริการที่เข้าถึงความต้องการของภาคอสังหาริมทรัพย์ยุคใหม่ ภายใต้หลักธรรมาภิบาลที่ดีเพื่อส่งมอบประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าน่าจดจำแก่ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนเป็นสำคัญ โดยธุรกิจของบริษัทแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

3.1 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

FPT ดำเนินธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน พร้อมพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบเพื่อจำหน่ายในหลากหลายรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ ร่วมกับการพัฒนาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการให้ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า แต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน โดยโครงการปัจจุบัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 72 โครงการ แบ่งเป็นมูลค่าโครงการ มูลค่าขาย และรายได้ ดังนี้

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า[/1] (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า[/1] (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า[/1] (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า[/1] (ล้านบาท)
โกลเด้น ทาวน์	27	9,013	26,795	5,477	17,037	5,358	16,664	3,536	9,758
โกลดีน่า	2	375	2,320	80	455	41	222	295	1,865
ยอดรวม โครงการทาวน์โฮม	**29**	**9,388**	**29,115**	**5,557**	**17,492**	**5,399**	**16,886**	**3,831**	**11,623**
โกลเด้น นิโอ	7	1,614	10,420	948	6,009	925	5,852	666	4,411
นิโอ โฮม	6	912	4,905	482	2,605	469	2,528	430	2,300
แกรมเมอร์	1	161	2,616	11	167	6	100	150	2,449

โครงการ	จำนวนโครงการ	รายละเอียดโครงการ		ยอดขาย		รายได้		ยอดเหลือขาย	
		หน่วย	มูลค่า [/1] (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า [/1] (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า [/1] (ล้านบาท)	หน่วย	มูลค่า [/1] (ล้านบาท)
ยอดรวม โครงการบ้านแฝด	**14**	**2,687**	**17,941**	**1,441**	**8,781**	**1,400**	**8,482**	**1,246**	**9,160**
เดอะ รอยัล เรสซิเดนซ์	1	31	3,277	5	273	5	273	26	3,004
เดอะ แกรนด์ & อัลพีน่า	6	394	11,929	213	6,626	207	6,423	181	5,302
แกรนดิโอ	14	2,662	28,612	1,166	13,769	1,132	13,379	1,496	14,843
เพรสทีจ	3	651	4,596	292	2,324	286	2,268	359	2,272
โกลเด้น วิลเลจ	1	99	468	85	411	84	408	14	57
กราวิเต้	1	193	1,757	4	38	3	32	189	1,719
กูร์เธ่	1	118	2,099	1	22	0	0	117	2,077
ยอดรวม โครงการบ้านเดี่ยว	**27**	**4,148**	**52,738**	**1,766**	**23,463**	**1,717**	**22,782**	**2,382**	**29,275**
โคลส	2	261	885	71	238	31	119	190	647
ยอดรวม โครงการคอนโดมิเนียม	**2**	**261**	**885**	**71**	**238**	**31**	**119**	**190**	**647**
ยอดรวมทั้งหมด	**72**	**16,484**	**100,679**	**8,835**	**49,974**	**8,547**	**48,269**	**7,649**	**50,705**

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

หมายเหตุ: [/1] มูลค่า (หน่วย: ล้านบาท) แสดงเป็นตัวเลขที่ได้จากการปัดเศษเป็นจำนวนเต็ม ดังนั้น ผลรวมของตัวเลขอาจมีความแตกต่างจากการรวมตัวเลขแต่ละรายการ

ในปี 2568 FPT ดำเนินงานการเปิดโครงการใหม่ทั้งสิ้น 7 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 1 โครงการ และโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 11,135.00 ล้านบาท รายละเอียดแบ่งตามประเภทของโครงการที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

ประเภทโครงการ	ชื่อโครงการ	ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
คอนโดมิเนียม	โคลส รามอินทรา-แฟชั่น	คอนโดมิเนียม 8 ชั้น	150	469.00
ที่อยู่อาศัยแนวราบ	แกรมเมอร์ สาทร	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2-3 ชั้น	161	2,626.00
	แกรนดิโอ ขอนแก่น-มิตรภาพ	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น	201	1,555.00
	แกรนดิโอ โคราช-เทอร์มินอล	บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น	320	2,049.00
	โกลดีน่า สุขุมวิท-แบริ่ง	ทาวน์โฮม 2-3 ชั้น	207	1,030.00
	โกลดีน่า สาทร	ทาวน์โฮม 3 ชั้น	168	1,306.00
	กูธ์เธ่ สุขุมวิท 76	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด 3 ชั้น	118	2,100.00

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

3.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม

ในการดำเนินธุรกิจโครงการอาคารเชิงพาณิชยกรรม FPT มีนโยบายที่จะพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพในการบริหารงานให้มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง ตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเสริมกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่า และทำให้ FPT

สามารถรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบัน FPT มีโครงการอาคารเชิงพาณิชยกรรมซึ่งประกอบด้วยธุรกิจประเภท อาคารสำนักงาน โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ศูนย์การค้า และรับบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

3.2.1 โครงการสีลมเอจ (Silom Edge)

สีลมเอจ โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 1,800.00 ล้านบาท ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนสีลม ตัดกับถนนพระราม 4 ตรงข้ามมีสวนสาธารณลุมพินี และโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ซึ่งเป็นย่านเศรษฐกิจสำคัญของกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางเชื่อม Skywalk เข้ามาจากรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT สถานีสีลม) และรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีศาลาแดง) พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 2 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) **พื้นที่สำนักงาน**: อาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น ครอบคลุมชั้น 10-22 มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 11,562 ตร.ม.ด้วยแนวคิด “Be Different, Be Connected” พร้อมระบบ Face recognition turnstile access ที่เน้นแนวทางใหม่ของสำนักงานออฟฟิศให้เช่า รองรับแพลตฟอร์มที่ยืดหยุ่น ในการเสริมพลังให้กับ New generation ทั้งผู้ประกอบการ และธุรกิจสตาร์ทอัพ โดยสามารถปรับเปลี่ยนพื้นที่ได้ตามฟังก์ชั่นการใช้งานของแต่ละธุรกิจ

2) **พื้นที่ศูนย์การค้า**: ศูนย์การค้าสีลมเอจ (Silom Edge) สูง 7 ชั้น เริ่มตั้งแต่ชั้น B1-4 และ Rooftop ชั้น 9 มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 8,600 ตร.ม. รองรับไลฟ์สไตล์ที่แตกต่างด้วยร้านค้าที่คัดสรรมาแล้วเป็นอย่างดี เน้นการสร้างประสบการณ์ให้ครบทุกมิติ ประกอบไปด้วย โซนร้านอาหารและบริการที่เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง โซนแฟชั่น บาซาร์โซนความงามแบบครบวงจร โซนคลินิกเพื่อสุขภาพ โซนตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ และโซนแฮงเอาท์ที่ชั้น 9 เปิดให้ บริการถึงเที่ยงคืน รองรับที่นั่งทั้งภายใน (Indoor) และภายนอก (Outdoor) ชมวิวสวนลุมพินีและกรุงเทพมหานครได้แบบพาโนรามา

3.2.2 <u>โครงการสามย่าน มิตรทาวน์</u>

สามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชยกรรมแบบผสม (Mixed-Use) มูลค่ากว่า 9,000.00 ล้านบาท ที่ FPT พัฒนาภายใต้บริษัทร่วมทุน (FPT ลงทุนร้อยละ 49.00) ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนน พญาไท และทำทางเชื่อมเป็นอุโมงค์จากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT สถานีสามย่าน) พื้นที่โครงการมีองค์ประกอบ 3 ส่วน ได้แก่ 1) พื้นที่สำนักงาน 2) ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม และ 3) พื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) **พื้นที่สำนักงาน:** มิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ (Mitrtown Office Tower) เป็นอาคารสำนักงานเกรดเอสูง 31 ชั้น มีพื้นที่สำนักงานให้เช่า 47,000 ตร.ม. พร้อมระบบ Turnstile แบบ Face scan เพื่ออำนวยความสะดวก เพิ่มระบบรักษาความปลอดภัยและลดการสัมผัส (Touchless) พร้อมประหยัดพลังงานด้วยหลอดไฟ LED ทั้งอาคาร ระบบปรับอากาศสามารถปรับอุณหภูมิในพื้นที่ย่อยได้ (ระบบ VAV) และ พื้นที่สำนักงานแบบไร้เสากลางและฝ้าเพดานสูง เพื่อความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงาน โดยอาคารสำนักงานเปิดใช้งานตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 และได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน Leadership in Energy and Environmental Design (“LEED”) ในระดับ GOLD เมื่อเดือนสิงหาคม 2563 จากสภาอาคารเขียวแห่งสหรัฐฯ U.S. Green Building Council (“USGBC”)

2) **ส่วนที่พักอาศัยและโรงแรม:** อาคารที่พักอาศัยสูง 33 ชั้น ประกอบไปด้วย ทริปเปิ้ล วาย เรสซิเด้นซ์ (Triple Y Residence) อาคารชุดแบบสิทธิการเช่า 516 ยูนิต ครบครันด้วยสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องครัวกลาง ห้องอ่านหนังสือ ฯลฯ และโรงแรม ทริปเปิ้ล วาย (Triple Y Hotel) จำนวน 102 ห้อง ตั้งแต่ชั้น 7-10 ห้องพัก

มีแบบ Deluxe ขนาด 34 ตร.ม. จำนวน 88 ห้อง และห้อง Campus Suite 4 ชุด แต่ละชุดประกอบด้วยห้องเล็ก ขนาดห้องละ 17 ตร.ม. จำนวน 6 ห้อง สามารถพักได้ 6-12 คน มีห้องนั่งเล่นตรงกลาง โดยส่วนของโรงแรมแยกเป็นสัดส่วนต่างหากจากส่วนพักอาศัย พร้อมด้วยระบบรักษาความปลอดภัยด้วยคีย์การ์ดในทุกห้องพักและประตู พื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ทั้งฟิตเนส ห้องประชุมสำหรับผู้เข้าประชุม 35-60 คน และ Boardroom 2 ห้อง ห้องละ 10 คน ที่ชั้น 11 ทั้งนี้โรงแรมได้รับรางวัล Sustainable Travel Pledge 2022 จาก UNESCO สำหรับการรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน รวมถึงรางวัล Guest Review Awards 2024 คะแนน 9.1 ใน Agoda.com และคะแนน 8.8 ใน Booking.com จากคะแนนเต็ม 10.0 ส่วนอาคารชุดเปิดการขายและเริ่มจดทะเบียนสิทธิการเช่าไปเมื่อปลายเดือนสิงหาคม 2562 และส่วนโรงแรมเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนกันยายน 2562

3) **พื้นที่ศูนย์การค้า:** สามย่านมิตรทาวน์ เป็นศูนย์การค้า 7 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 31,000 ตร.ม. ด้วยแนวคิด “Urban Life Library คลังอาหารและการเรียนรู้” พรั่งพร้อมไปด้วยร้านอาหารที่มีชื่อเสียงในบริเวณสามย่านเดิม และร้านค้าที่เป็นที่ต้องการในปัจจุบัน มีโซนเปิด 24 ชั่วโมงไว้สำหรับคนนอนดึก และมีพื้นที่ส่งเสริมการเรียนรู้ Co -learning space ภายใต้ชื่อ สามย่าน โค-ออป (Samyan CO - OP) ซึ่งเป็นพื้นที่อ่านหนังสือมากกว่า 500 ที่นั่ง รองรับการจัดกิจกรรมส่งเสริมความรู้ของนิสิตนักศึกษาและบุคคลทั่วไป และสวนลอยฟ้าชั้นบนสุด (Sky Garden) เปิดให้ใช้บริการได้ฟรี อีกทั้งยังมีสามย่านมิตรทาวน์ฮอลล์ ขนาดประมาณ 1,800 ตร.ม. สำหรับจัดอีเวนท์ ประชุม สัมมนา ฯลฯ โดยได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน ปี 2562

3.2.3 โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center)

โครงการเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ (FYI Center) ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนพระราม 4 ตัดกับถนนรัชดาภิเษก (ไผ่สิงโต) ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสามารถเดินทางมายังตัวอาคารได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์) ซึ่งมีทางเข้า-ออกจากตัวสถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์อยู่ด้านหน้าอาคาร โครงการดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีพื้นที่เช่าทั้งหมดประมาณ 50,000 ตร.ม. โดยออกแบบให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่ใช้งาน ภายใต้คอนเซปท์ Business + Creativity ซึ่งเปิดใช้งานตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2559 เป็นต้นมา และได้รับรางวัลอาคารอนุรักษ์พลังงาน รางวัล LEED Certificated ในระดับ GOLD จาก USGBC ในช่วงปลายปี 2559 และรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อคุณภาพชีวิตดีเด่นประจำปี 2561 ประเภทอาคารสำนักงานจากสมาคมสถาปนิก สยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์

3.2.4 โครงการสาทร แสควร์ (Sathorn Square)

โครงการสาทร สแควร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอ สูง 40 ชั้นและชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่เช่ากว่า 72,000 ตร.ม. ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญหัวมุมถนนนราธิวาสราชนครินทร์-สาทร ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนสาทรและนราธิวาสราชนครินทร์ สามารถเข้าถึงอาคารได้โดยตรงผ่านทางเชื่อมจอดรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานช่องนนทรี) โครงการสาทร สแควร์ได้รับการรองรับเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certificated ในระดับ GOLD จาก USGBC โดยมีรูปแบบสถาปัตยกรรมที่มีเอกลักษณ์ รวมถึงมีพื้นที่เช่าในแต่ละชั้นที่เป็นพื้นที่เปิดโล่ง ไม่มีเสากลาง และมีฝ้าเพดานสูง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการจัดพื้นที่สำนักงานได้หลายแบบ

3.2.5 โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ (Parks Ventures Ecoplex)

โครงการปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าเกรดเอย่านใจกลางเมือง มีพื้นที่ให้เช่ากว่า 27,000 ตร.ม. ตั้งอยู่หัวมุมถนนเพลินจิตและถนนวิทยุ เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีเพลินจิต) ได้รับการรับรองเป็นอาคารอนุรักษ์พลังงาน LEED Certificated ระดับ Platinum จาก USGBC

3.2.6 โครงการโรงแรม โมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ (Modena by Fraser Bangkok)

โครงการโรงแรมโมเดน่า บาย เฟรเซอร์ กรุงเทพฯ สูง 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีห้องพักจำนวนทั้งสิ้น 238 ห้อง ภายใต้การบริหารจัดการของเฟรเซอร์ ฮอสปิธาลิตี้ (Fraser Hospitality) ผู้เข้าพักจะได้รับประสบการณ์ความสะดวกสบายเหมือนอยู่ที่บ้าน ด้วยบริการอาหารตลอดทั้งวัน บาร์ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องประชุม ซึ่งตัวอาคารตั้งอยู่ในที่ดินเดียวกันกับอาคารสำนักงานเอฟ วาย ไอ เซ็นเตอร์ ด้วยทำเลที่ตั้งของโรงแรมที่ใกล้กับศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ อาคารสำนักงาน The PARQ โรงพยาบาล MedPark ท่าเรือคลองเตย และย่านการค้าแถวสุขุมวิท สาทร สีลม และสามย่าน ที่สามารถเดินทางได้ด้วยรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์) จึงเหมาะสำหรับผู้ที่ต้องการจะเดินทางมาติดต่อธุรกิจ โดยโรงแรมได้รับ Green Health Hotel โดยกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข และ Tripadvisor Travellers' Choice 2024 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

3.2.7 โครงการโรงแรม ดับเบิ้ลยู กรุงเทพ (W Bangkok)

เป็นอาคารโรงแรมสูง 30 ชั้น และมีที่จอดรถชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีจำนวนห้องพักรวม 403 ห้อง มีห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน บาร์ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และสปา รวมถึงมีอาคาร House of Sathorn ให้บริการจัดเลี้ยง ห้องอาหาร และ Afternoon Tea ในสวนตรงกลางของอาคาร โรงแรมนี้ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกับอาคารสาทร สแควร์ ซึ่งตั้งอยู่ในใจกลางย่านธุรกิจ และใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีช่องนนทรี) โรงแรมนี้เป็นโรงแรมหรู ระดับ 5 ดาว ภายใต้การบริหารงานของเครือแมริออท ซึ่งเป็นเครือข่ายโรงแรมชั้นนำของโลก โรงแรมได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย เช่น Best Hotels and Resorts และรางวัล Green Hotel Certificate 2022 - 2025 Silver Level จากกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อมกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปัจจุบัน FPT ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 20.00 ร่วมกับบริษัทต่างชาติ

3.2.8 โครงการ เดอะ แอสคอท สาทร (Ascott Sathorn) และสกาย วิลล่าส์ (Sky Villa)

เดอะ แอสคอท สาทร เป็นโรงแรมเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่ทันสมัยตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจบนถนนสาทร ใกล้กับรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS สถานีเซนต์หลุยส์) มีความสูง 35 ชั้น มีห้องพักแบบรายวัน และห้องพักแบบรายเดือนจำนวน 177 ยูนิต มีทั้งห้องอาหารบริการตลอดทั้งวัน สระว่ายน้ำ สถานที่ออกกำลังกายนาดใหญ่ ห้องประชุม ที่จอดรถ บริหารงานโดย ดิ แอสคอท กรุ๊ป จำกัด ที่เป็นผู้นำในการบริการจัดการโรงแรมและที่พักอาศัยชั้นนำจากประเทศสิงคโปร์ โดยพื้นที่ชั้น 21-35 เป็นที่ตั้งของ สกาย วิล ล่าส์ ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยให้เช่าระยะยาวและออกแบบหรูหราโดยดีไซเนอร์ที่มีชื่อเสียง โรงแรมได้รับรางวัลต่าง ๆ มากมาย เช่น Thailand's Leading Serviced Apartment 2024 Award จาก World Travel Awards ซึ่งในปัจจุบัน FPT ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 60.00

3.3 กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง

FPT ดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร ปัจจุบันมีพื้นที่โรงงานและคลังสินค้าภายใต้การบริหารจัดการรวมทั้งสิ้นประมาณ 3.84 ล้าน ตร.ม. บนทำเลที่ตั้งยุทธศาสตร์ ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่ม FPT มีทั้ง

แบบพร้อมใช้ (Ready-Built) และสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยตั้งเป้าที่จะเพิ่มการพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (Built-to-Suit) ให้มากขึ้น ซึ่งโรงงานและคลังสินค้าของ FPT ตั้งอยู่ในทำเลนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย รวมถึงในประเทศอินโดนีเซีย และประเทศเวียดนาม โดยแบ่งลักษณะของธุรกิจได้ ดังนี้

3.3.1 ธุรกิจโรงงานพร้อมเช่า (Ready-Built Factory)

โรงงานของ FPT และโรงงานที่อยู่ภายใต้การบริหารของ FPT ตั้งอยู่ในนิคม/สวน/เขต/เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม 18 ทำเล (ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา) ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนโรงงาน	
				สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	0	14
2	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	42
3	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-อยุธยา	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	0	70
4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	9	104
5	นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	ไทย	ชลบุรี	30	0
6	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ไทย	ชลบุรี	0	6
7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	ไทย	ระยอง	6	38
8	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	ไทย	สมุทรปราการ	0	13
9	นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย	ไทย	สมุทรปราการ	2	28
10	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	ไทย	ปทุมธานี	0	24
11	นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	ไทย	กรุงเทพมหานคร	0	1
12	เขตอุตสาหกรรมกบินทร์บุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	1	5
13	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี	ไทย	ปราจีนบุรี	2	6
14	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (3 แห่ง)	ไทย	ชลบุรี	0	41
15	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ไทย	สมุทรปราการ	2	0
16	สวนอุตสาหกรรมบินห์เดือง (Binh Duong Industrial Park)	เวียดนาม	บินห์เดือง	22	0

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเมนท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มีนาคม 2569). *ทะเบียนผู้เช่าของทรัพย์สินเดิม*

3.3.2 ธุรกิจคลังสินค้าพร้อมเช่า (Ready-Built Warehouse)

คลังสินค้าของ FPT และคลังสินค้าที่อยู่ภายใต้การบริหารของ FPT ตั้งอยู่ในพื้นที่ 36 ทำเล (ไม่รวมพื้นที่รอการพัฒนา) ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	ประเทศ	จังหวัด/เมือง	จำนวนคลังสินค้า	
				สินทรัพย์ของบริษัท	สินทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
1	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา)	ไทย	ฉะเชิงเทรา	26	82
2	บางนา 2 โลจิสติกส์ พาร์ค (บางนา 2)	ไทย	ฉะเชิงเทรา	10	0
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 1)	ไทย	ชลบุรี	0	21
4	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (แหลมฉบัง 2)	ไทย	ชลบุรี	8	36
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (แหลมฉบัง 3)	ไทย	ชลบุรี	0	24
6	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (วังน้อย 1)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	0	17
7	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (วังน้อย 2)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	17	8
8	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 บี)	ไทย	ระยอง	4	16
9	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 เอ)	ไทย	ชลบุรี	0	7
10	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 เอ)	ไทย	ชลบุรี	0	13
11	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (อีสเทิร์นซีบอร์ด 3)	ไทย	ชลบุรี	0	8
12	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ศรีราชา)	ไทย	ชลบุรี	0	22
13	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บ่อวิน)	ไทย	ชลบุรี	0	9
14	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (พานทอง 1)	ไทย	ชลบุรี	0	15
15	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1-7)	ไทย	สมุทรปราการ	32	47
16	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะปราจีนบุรี)	ไทย	ปราจีนบุรี	0	8
17	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โรจนะอยุธยา)	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	3
18	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ชลบุรี)	ไทย	ชลบุรี	0	7
19	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ พาร์ค (ขอนแก่น)	ไทย	ขอบแก่น	14	0
20	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (อมตะซิตี้ ระยอง)	ไทย	ระยอง	11	0
21	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (สมุทรสาคร)	ไทย	สมุทรสาคร	2	0
22	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (ลำพูน)	ไทย	ลำพูน	9	0
23	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ลาส ไมล์ ฮับ (ปู่เจ้าสมิงพราย)	ไทย	สมุทรปราการ	11	0
24	บางปะอิน ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	1	0
25	คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ (ห้องเย็น CTD)[/1]	ไทย	พระนครศรีอยุธยา	0	1
26	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (โครงการทิพย์ 9)	ไทย	สมุทรปราการ	0	9
27	คาราวัง (Karawang Warehouse)	อินโดนีเซีย	คาราวัง	55	0
28	มากัซซาร์ (Makassar Warehouse)	อินโดนีเซีย	มากัซซาร์	1	0
29	บันจาร์มาซิน (Banjarmasin Warehouse)	อินโดนีเซีย	บันจาร์มาซิน	1	0
30	สวนอุตสาหกรรมบินห์เดือง (Binh Duong Industrial Park)	เวียดนาม	บินห์เดือง	2	0

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

หมายเหตุ: [/1] รายการขายและเช่ากลับ

3.3.3 ธุรกิจอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

FPT ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมที่มีการออกแบบตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยมุ่งมั่นที่จะตอบสนองความต้องการใช้งานที่แตกต่างกันให้กับผู้ประกอบการในแต่ละประเภทกลุ่มอุตสาหกรรม ทั้งยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้งานอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าอย่างสูงสุด รวมถึงเป็นการลดต้นทุน และทำให้เกิดประสิทธิภาพใน

กระบวนการผลิตและการจัดเก็บสินค้าแก่ผู้ประกอบการ โดย FPT มีพื้นที่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่จะสามารถรองรับการพัฒนาอาคารแบบ Built-to-Suit ทั้งในเขตนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และเขตอื่น ๆ ที่มีศักยภาพในประเทศไทย

ทั้งนี้อาคารแบบ Built-to-Suit จะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวอายุสัญญาอยู่ระหว่าง 10-15 ปี ซึ่งจะส่งผลบวกกับอัตราการเช่า สามารถช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายการตลาดต่าง ๆ ได้ และทำให้ FPT มีรายได้ที่แน่นอนในระยะยาว

ในปีที่ผ่านมาโครงการ Built-to-Suit ได้รับความสนใจเป็นอย่างดี โดย FPT ได้ส่งมอบอาคาร Built-to-Suit ทั้งสิ้น 4 อาคาร ได้แก่ 1) ศูนย์กระจายสินค้าบางปะอิน 1 อาคาร 2) อาคารในโครงการสวนอุตสาหกรรมโรจนะบ่อวิน 2 อาคาร และ 3) อาคารในโครงการ เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 4) 1 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 169,000 ตร.ม.

3.3.4 ธุรกิจการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์

FPT มีนโยบายลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20.00 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เพื่อผลตอบแทนในรูปเงินปันผลสม่ำเสมอเป็นประจำทุกปี นอกจากนั้น FPT ยังได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ FTREIT จึงทำให้ FPT มีรายได้ประจำจากค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์

3.3.5 ธุรกิจการบริหารและจัดการกองทรัสต์

FPT ดำเนินธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ FTREIT ผ่านบริษัทย่อยได้แก่ FIRM (ชื่อเดิมคือ TMAN) ซึ่ง FPT ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 70.00 โดยเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2560 FPT ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กอง ได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่ TREIT หรือปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น FTREIT นอกจากนี้ ในปี 2567 FTREIT ยังได้ซื้อทรัพย์จาก FPT อีก 30,812 ตร.ม. ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวมสูงถึง 50,600 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดย FIRM จะได้รับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นรายได้ประจำทุกปี และจ่ายเป็นเงินปันผลกลับคืนมาให้กับ FPT

3.3.6 การบริการอื่น ๆ

1) **<u>การดัดแปลงงานอาคารโรงงาน/คลังสินค้า</u>**: FPT มีทีมงานออกแบบ พัฒนา ตลอดจนรับบริหารโครงการ ทำให้ FPT สามารถให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการออกแบบ และดัดแปลงอาคารโรงงาน/คลังสินค้า เพื่อให้มีความเหมาะสมกับความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้

2) **<u>การจัดหาสาธารณูปโภค</u>:** FPT ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาระบบสาธารณูปโภค รวมถึงให้คำแนะนำ และให้บริการระบบสาธารณูปโภคที่ครอบคลุม และตอบโจทย์กับความต้องการของลูกค้า

3) **<u>การขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ</u>**: FPT ให้ความช่วยเหลือลูกค้า ในเรื่องการขอใบอนุญาตที่จำเป็นต่อการเริ่มดำเนินการบริษัท เช่น ใบอนุญาตประกอบการ นอกจากนั้น FPT ยังมีบริการให้ความช่วยเหลือลูกค้าในการขอและต่อใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับพนักงานของลูกค้า ซึ่งเป็นคนต่างด้าว โดยบริการนี้ถือเป็นการบริการที่อำนวยความสะดวกครบวงจรให้กับลูกค้าต่างชาติ (One-Stop-Service)

4) **<u>บริการอื่น ๆ</u>**: ด้วยประสบการณ์ของ FPT ที่ยาวนานในธุรกิจ และมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มคู่ค้าในหลากหลายอุตสาหกรรม FPT จึงสามารถให้บริการ และความช่วยเหลือต่าง ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินธุรกิจตามความต้องการเฉพาะของลูกค้าได้ เช่น การแนะนำผู้จำหน่ายสินค้า และบุคลากรที่สำคัญให้แก่ลูกค้า

4. โครงสร้างรายได้ของ FPT

งบการเงินรวมของ FPT ครอบคลุมรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย และการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม รวมถึงรายได้จากการให้เช่าและการบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566		2567		2568		ไตรมาสที่ 2 / 2569	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	11,003.71	65.46%	9,173.56	62.74%	8,642.00	58.85%	3,674.48	57.66%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,799.01	16.65%	3,159.56	21.61%	3,328.66	22.67%	1,586.90	24.90%
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566.90	3.37%	463.46	3.17%	383.94	2.61%	192.55	3.02%
รายได้ค่าบริหารจัดการ	714.65	4.25%	729.31	4.99%	763.93	5.20%	422.78	6.63%
รายได้จากการลงทุน	81.00	0.48%	70.50	0.48%	176.26	1.20%	114.24	1.79%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	0.00%	179.27	1.23%	-	0.00%	65.94	1.03%
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482.29	2.87%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028.78	6.12%	720.40	4.93%	1,330.37	9.06%	279.43	4.38%
รายได้อื่น	133.14	0.79%	124.56	0.85%	60.79	0.41%	36.09	0.57%
รวมรายได้	**16,809.48**	**100.00%**	**14,620.61**	**100.00%**	**14,685.94**	**100.00%**	**6,372.40**	**100.00%**

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*
บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (5 พฤษภาคม 2569). *งบสอบทานไตรมาสที่ 2 ปี 2569 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

5. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีทุนจดทะเบียน 3,710,843,868 บาท ซึ่งมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,319,277,419 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 2,319,277,419 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยรายชื่อและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วย	จำนวน (หน่วย)	ร้อยละ
1	บริษัท เฟรเซอร์ส แอสเซ็ทส์ จำกัด	1,009,531,269	43.53%
2	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด	888,390,839	38.30%
3	DBS BANK LTD. AC DBS NOMINEES-PB CLIENTS	115,501,515	4.98%
4	UOB KAY HIAN (HONG KONG) LIMITED - Client Account	71,500,000	3.08%
5	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC	38,191,034	1.65%
6	บริษัท ชิตี้ วิลล่า จำกัด	23,429,147	1.01%
7	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	20,950,262	0.90%
8	นาย ดิเรก วินิชบุตร	20,308,200	0.88%
9	CLSA LIMITED	13,500,000	0.58%
10	LGT BANK (SINGAPORE) LTD	8,366,093	0.36%
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	109,609,060	4.73%
รวม		**2,319,277,419**	**100.00%**

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

6. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทของ FPT ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย ชายน้อย เผื่อนโกสุม	ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
2	นาย ปณต สิริวัฒนภักดี	รองประธานกรรมการ
4	นาย ธิติพันธุ์ เชื้อบุญชัย	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
3	นาย ชัชวาลย์ เจียรวนนท์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
5	นาง บุษยา มาทแล็ง	กรรมการอิสระ
7	นางสาว นิธินาถ สินธุเดชะ	กรรมการอิสระ
8	นาย โชติพัฒน์ พีชานนท์	กรรมการ
9	นาย ชาย วินิชบุตร	กรรมการ
6	นาย ชู เลียง ลู	กรรมการ
10	นาย ลิม ฮั่ว เตียง	กรรมการ

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (กุมภาพันธ์ 2569). *รายชื่อคณะกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

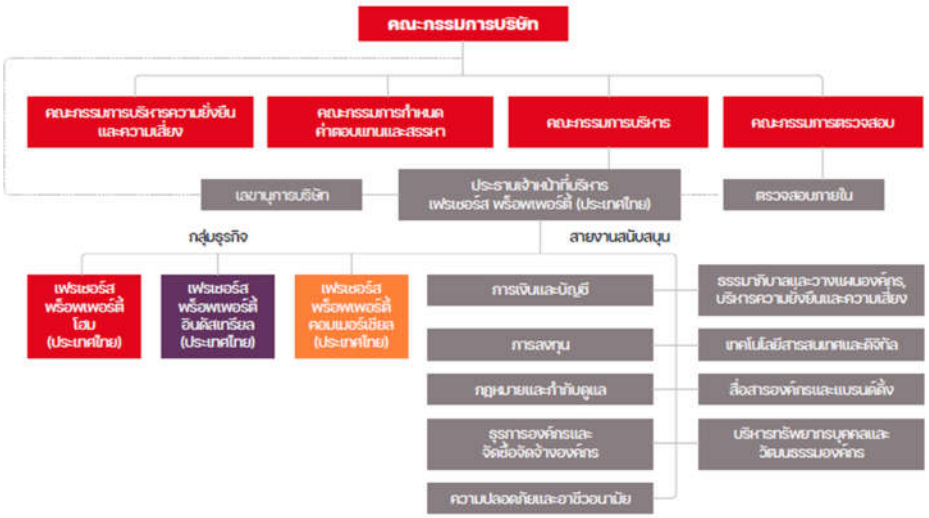
7. รายชื่อผู้บริหารบริษัท

ผู้บริหารของ FPT ณ วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง
1	นาย ลิม ฮั่ว เตียง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2	นาย สมบูรณ์ วศินชัชวาล	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3	นาย เกรียงไกร โภคานุกรม	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านการเงิน
4	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการผู้จัดการ - เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย)
5	นาย ภวรัญชน์ อุดมศิริ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ
6	นาย อภิชาติ เฮงวาณิชย์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - พัฒนาคอนโดมิเนียมและสนับสนุนโครงการ
7	นาย วิรัชต์ มั่นเจริญพร	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - สนับสนุนโครงการที่อยู่อาศัย

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (กุมภาพันธ์ 2569). *รายชื่อผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

8. โครงสร้างองค์กร



ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน). (26 ธันวาคม 2568). *รายงานประจำปี 2568 ของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)*

9. รายงานฐานะทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบฐานะการเงิน สำหรับปี 2566 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567 สำหรับปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2568 และสำหรับสำหรับงวด 6 เดือน ปี 2569 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2569

9.1 งบฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

สิ้นสุด ณ วันที่	30 กันยายน 2566	ร้อยละสินทรัพย์รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละสินทรัพย์รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละสินทรัพย์รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,071.93	*1.12%*	1,230.29	*1.27%*	1,063.98	*1.13%*	872.80	*0.88%*
เงินลงทุนชั่วคราว - เงินฝากประจำ	8.98	*0.01%*	9.05	*0.01%*	9.13	*0.01%*	10.71	*0.01%*
ลูกหนี้การค้า	691.37	*0.72%*	745.06	*0.77%*	699.14	*0.74%*	691.27	*0.70%*
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	577.58	*0.60%*	159.59	*0.17%*	175.15	*0.19%*	417.69	*0.42%*
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	*0.00%*	-	*0.00%*	0.02	*0.00%*	-	*0.00%*
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	75.20	*0.08%*	60.95	*0.06%*	57.20	*0.06%*	58.52	*0.06%*
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	33,813.11	*35.27%*	34,974.23	*36.21%*	33,447.12	*35.63%*	36,449.93	*36.82%*
เงินมัดจำค่าที่ดินอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	*0.00%*	6.20	*0.01%*	34.66	*0.04%*	-	*0.00%*
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	-	*0.00%*	-	*0.00%*	3.56	*0.00%*	7.38	*0.01%*
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	575.99	*0.60%*	590.27	*0.61%*	497.21	*0.53%*	350.29	*0.35%*
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**36,814.16**	***38.40%***	**37,775.65**	***39.11%***	**35,987.16**	***38.33%***	**38,858.60**	***39.26%***
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้	-	*0.00%*	-	*0.00%*	144.08	*0.15%*	115.98	*0.12%*
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	10,900.40	*11.37%*	11,177.58	*11.57%*	11,201.17	*11.93%*	12,026.77	*12.15%*
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,232.82	*2.33%*	2,093.04	*2.17%*	2,119.37	*2.26%*	2,165.51	*2.19%*
เงินลงทุนอื่น	182.85	*0.19%*	168.43	*0.17%*	2.06	*0.00%*	0.09	*0.00%*
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	920.10	*0.96%*	858.65	*0.89%*	3,152.74	*3.36%*	3,142.56	*3.17%*
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	81.92	*0.09%*	81.92	*0.08%*	99.04	*0.11%*	-	*0.00%*
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	40,029.29	*41.75%*	40,743.37	*42.18%*	37,505.06	*39.95%*	38,989.35	*39.39%*
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,740.96	*3.90%*	2,499.32	*2.59%*	2,415.51	*2.57%*	2,407.25	*2.43%*
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	99.16	*0.10%*	93.12	*0.10%*	103.12	*0.11%*	99.22	*0.10%*
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	590.81	*0.62%*	603.34	*0.62%*	720.52	*0.77%*	786.09	*0.79%*
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	47.64	*0.05%*	3.68	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	230.49	*0.24%*	493.13	*0.51%*	428.66	*0.46%*	391.13	*0.40%*
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**59,056.43**	***61.60%***	**58,815.56**	***60.89%***	**57,891.33**	***61.67%***	**60,123.94**	***60.74%***

หน่วย: ล้านบาท

สิ้นสุด ณ วันที่	30 กันยายน 2566	ร้อยละสินทรัพย์รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละสินทรัพย์รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละสินทรัพย์รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละสินทรัพย์รวม
รวมสินทรัพย์	**95,870.59**	**100.00%**	**96,591.21**	**100.00%**	**93,878.49**	**100.00%**	**98,982.54**	**100.00%**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สินหมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,891.89	*4.06%*	3,225.00	*3.34%*	3,250.00	*3.46%*	4,100.00	*4.14%*
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*	636.59	*0.64%*
เจ้าหนี้การค้า	3,699.07	*3.86%*	3,540.70	*3.67%*	3,169.71	*3.38%*	3,386.63	*3.42%*
เจ้าหนี้อื่น	1,162.19	*1.21%*	1,544.50	*1.60%*	963.71	*1.03%*	1,788.14	*1.81%*
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,977.15	*3.11%*	2,181.10	*2.26%*	1,248.60	*1.33%*	3,133.15	*3.17%*
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,168.54	*6.43%*	6,299.05	*6.52%*	9,106.90	*9.70%*	6,572.81	*6.64%*
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	344.63	*0.36%*	373.97	*0.39%*	194.90	*0.21%*	107.31	*0.11%*
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	52.78	*0.06%*	53.41	*0.06%*	52.95	*0.06%*	59.27	*0.06%*
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	167.04	*0.17%*	150.23	*0.16%*	155.62	*0.17%*	76.57	*0.08%*
หนี้สินตราสารอนุพันธ์	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	553.07	*0.58%*	511.11	*0.53%*	506.62	*0.54%*	531.07	*0.54%*
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**19,016.36**	***19.84%***	**17,879.07**	***18.51%***	**18,649.01**	***19.87%***	**20,391.52**	***20.60%***
หนี้สินไม่หมุนเวียน								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,940.08	*7.24%*	8,744.34	*9.05%*	7,316.82	*7.79%*	8,479.66	*8.57%*
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	599.57	*0.63%*	614.41	*0.64%*	629.21	*0.67%*	-	*0.00%*
หุ้นกู้	26,225.47	*27.36%*	26,912.41	*27.86%*	24,836.87	*26.46%*	24,759.23	*25.01%*
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	913.35	*0.92%*
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,202.43	*3.34%*	3,242.32	*3.36%*	3,509.34	*3.74%*	4,392.99	*4.44%*
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	976.95	*1.02%*	925.12	*0.96%*	873.70	*0.93%*	848.06	*0.86%*
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	742.88	*0.77%*	705.75	*0.73%*	615.43	*0.66%*	622.84	*0.63%*
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	341.16	*0.36%*	318.68	*0.33%*	402.01	*0.43%*	476.11	*0.48%*
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	743.44	*0.78%*	775.41	*0.80%*	825.34	*0.88%*	955.79	*0.97%*
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**39,771.96**	***41.49%***	**42,238.45**	***43.73%***	**39,008.71**	***41.55%***	**41,448.02**	***41.87%***
รวมหนี้สิน	**58,788.32**	***61.32%***	**60,117.52**	***62.24%***	**57,657.72**	***61.42%***	**61,839.54**	***62.48%***
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	3,710.84	*3.87%*	3,710.84	*3.84%*	3,710.84	*3.95%*	3,710.84	*3.75%*
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	2,319.28	*2.42%*	2,319.28	*2.40%*	2,319.28	*2.47%*	2,319.28	*2.34%*

หน่วย: ล้านบาท

สิ้นสุด ณ วันที่	30 กันยายน 2566	ร้อยละสินทรัพย์รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละสินทรัพย์รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละสินทรัพย์รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละสินทรัพย์รวม
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	25,818.62	*26.93%*	25,818.62	*26.73%*	25,818.62	*27.50%*	25,818.62	*26.08%*
กำไรสะสม								
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	1,698.36	*1.77%*	1,823.02	*1.89%*	1,915.26	*2.04%*	1,915.26	*1.93%*
ยังไม่ได้จัดสรร	10,055.47	*10.49%*	10,475.05	*10.84%*	11,090.10	*11.81%*	11,958.21	*12.08%*
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(845.82)	*-0.88%*	(1,466.93)	*-1.52%*	(2,376.68)	*-2.53%*	(2,315.73)	*-2.34%*
ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(2,274.29)	*-2.37%*	(2,274.29)	*-2.35%*	(2,274.29)	*-2.42%*	(2,274.29)	*-2.30%*
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	**36,771.63**	***38.36%***	**36,694.75**	***37.99%***	**36,492.30**	***38.87%***	**37,421.35**	***37.81%***
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	310.64	*0.32%*	(221.06)	*-0.23%*	(271.53)	*-0.29%*	(278.35)	*-0.28%*
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**37,082.27**	***38.68%***	**36,473.69**	***37.76%***	**36,220.77**	***38.58%***	**37,143.00**	***37.52%***
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**95,870.59**	***100.00%***	**96,591.21**	***100.00%***	**93,878.49**	***100.00%***	**98,982.54**	***100.00%***

9.2 งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุด	30 กันยายน 2566	ร้อยละต่อรายได้รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละต่อรายได้รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละต่อรายได้รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละต่อรายได้รวม
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	11,003.71	*65.46%*	9,173.56	*62.74%*	8,642.00	*58.85%*	3,674.48	*57.66%*
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	2,799.01	*16.65%*	3,159.56	*21.61%*	3,328.66	*22.67%*	1,586.90	*24.90%*
รายได้จากธุรกิจโรงแรม	566.90	*3.37%*	463.46	*3.17%*	383.94	*2.61%*	192.55	*3.02%*
รายได้ค่าบริหารจัดการ	714.65	*4.25%*	729.31	*4.99%*	763.93	*5.20%*	422.78	*6.63%*
รายได้จากการลงทุน	81.00	*0.48%*	70.50	*0.48%*	176.26	*1.20%*	114.24	*1.79%*
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	*0.00%*	179.27	*1.23%*	-	*0.00%*	65.94	*1.03%*
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	482.29	*2.87%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,028.78	*6.12%*	720.40	*4.93%*	1,330.37	*9.06%*	279.43	*4.38%*
รายได้อื่น	133.14	*0.79%*	124.56	*0.85%*	60.79	*0.41%*	36.09	*0.57%*
รวมรายได้	**16,809.48**	***100.00%***	**14,620.61**	***100.00%***	**14,685.94**	***100.00%***	**6,372.40**	***100.00%***
ค่าใช้จ่าย								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	7,903.94	*47.02%*	6,794.78	*46.47%*	6,919.55	*47.12%*	2,958.07	*46.42%*
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,249.28	*7.43%*	1,384.47	*9.47%*	1,482.44	*10.09%*	715.33	*11.23%*
ต้นทุนธุรกิจโรงแรม	318.19	*1.89%*	250.50	*1.71%*	198.17	*1.35%*	90.27	*1.42%*
ต้นทุนค่าการจัดการ	515.21	*3.06%*	498.34	*3.41%*	513.18	*3.49%*	304.50	*4.78%*

สำหรับปีสิ้นสุด	30 กันยายน 2566	ร้อยละต่อรายได้รวม	30 กันยายน 2567	ร้อยละต่อรายได้รวม	30 กันยายน 2568	ร้อยละต่อรายได้รวม	31 มีนาคม 2569	ร้อยละต่อรายได้รวม
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,072.47	*6.38%*	989.71	*6.77%*	957.40	*6.52%*	410.10	*6.44%*
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,575.57	*15.32%*	1,991.12	*13.62%*	2,082.85	*14.18%*	957.33	*15.02%*
รวมค่าใช้จ่าย	**13,634.65**	***81.11%***	**11,908.92**	***81.45%***	**12,153.58**	***82.76%***	**5,435.60**	***85.30%***
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	**3,174.83**	***18.89%***	**2,711.70**	***18.55%***	**2,532.35**	***17.24%***	**936.81**	***14.70%***
ต้นทุนทางการเงิน	(1,163.34)	*-6.92%*	(1,233.23)	*-8.43%*	(1,272.05)	*-8.66%*	(608.02)	*-9.54%*
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าสุทธิจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้บริษัทร่วม	286.20	*1.70%*	362.20	*2.48%*	437.13	*2.98%*	1,365.34	*21.43%*
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมในการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**2,297.69**	***13.67%***	**1,840.67**	***12.59%***	**1,697.43**	***11.56%***	**1,694.13**	***26.59%***
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(437.11)	*-2.60%*	(373.66)	*-2.56%*	(242.90)	*-1.65%*	(97.38)	*-1.53%*
กำไรสำหรับปี	**1,860.57**	***11.07%***	**1,467.01**	***10.03%***	**1,454.53**	***9.90%***	**1,596.75**	***25.06%***
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง								
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(230.58)	*-1.37%*	(588.03)	*-4.02%*	(499.46)	*-3.40%*	62.90	*0.99%*
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด - สุทธิจากภาษี	5.18	*0.03%*	(1.79)	*-0.01%*	(1.34)	*-0.01%*	0.02	*0.00%*
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	**(225.40)**	***-1.34%***	**(589.83)**	***-4.03%***	**(500.80)**	***-3.41%***	**62.92**	***0.99%***
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง								
ผลขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(14.30)	*-0.09%*	(15.71)	*-0.11%*	(166.37)	*-1.13%*	(1.98)	*-0.03%*
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษีเงินได้	(1.31)	*-0.01%*	33.45	*0.23%*	(34.22)	*-0.23%*	-	*0.00%*
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย	-	*0.00%*	0.42	*0.00%*	(0.45)	*0.00%*	-	*0.00%*
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	**(15.61)**	***-0.09%***	**18.16**	***0.12%***	**(201.04)**	***-1.37%***	**(1.98)**	***-0.03%***
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้	(241.01)	*-1.43%*	(571.67)	*-3.91%*	(701.84)	*-4.78%*	60.95	*0.96%*
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**1,619.57**	***9.63%***	**895.35**	***6.12%***	**752.70**	***5.13%***	**1,657.69**	***26.01%***

9.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

<u>การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน</u>

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีสินทรัพย์รวม 98,982.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,104.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.44 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย จำนวน 3,002.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.98 2) การเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อการลงทุน จำนวน 1,484.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.96 ภายหลังการได้มาซึ่งที่ดินอุตสาหกรรมใหม่ในจังหวัดชลบุรี และ 3) การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 825.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.37

FPT มีสินทรัพย์หลัก คือ 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 38,989.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.39 ของสินทรัพย์รวม 2) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย จำนวน 36,449.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.82 ของสินทรัพย์รวม และ 3) เงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 12,026.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.15 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPT มีสินทรัพย์รวม 93,878.49 ล้านบาท ลดลง 2,712.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.81 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยการลดลงของสินทรัพย์เป็นผลมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 37,505.06 ล้านบาท ลดลง 3,238.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.95 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยประกอบด้วย 1) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่ออุตสาหกรรม ได้แก่ ประกอบด้วย ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน งานระหว่างก่อสร้าง สินทรัพย์ส่วนกลาง อาคารโรงงานและคลังสินค้า และ 2) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ อาคารสำนักงานที่ให้เช่าซึ่งบริษัทย่อยจ่ายค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า ทั้งนี้ การลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการจำหน่ายที่ดิน โรงงาน และคลังสินค้าให้แก่ FTREIT รวมถึงบุคคลภายนอก
- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 33,447.12 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ลดลง 1,527.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.37 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากกลยุทธ์การระบายสินค้าคงเหลือและการตั้งค่าเผื่อการลดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีหนี้สินรวม 61,839.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,181.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.25 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,884.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 150.93 2) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,162.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.89 3) การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 850.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.15 4) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้อื่น จำนวน 797.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 80.49 5) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น จำนวน 913.35 ล้านบาททั้งจำนวน 6) การเพิ่มขึ้นของหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 883.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.18 และ 7) การลดลงของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 2,534.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.83

FPT มีหนี้สินหลัก คือ หุ้นกู้ จำนวน 24,759.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.01 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีหนี้สินรวม 57,657.72 ล้านบาท ลดลง 2,459.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.09 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยการลดลงของหนี้สินรวมเป็นผลมาจากรายการที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- หุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 24,836.87 ล้านบาท ลดลง 2,075.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.71 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีจำนวน 7,316.82 ล้านบาท ลดลง 1,427.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.33 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีส่วนของผู้ถือหุ้น 37,143.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 922.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.55 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 มีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 868.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.83 ทั้งนี้ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 60.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.56

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPT มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 36,492.30 ล้านบาท ลดลง 202.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.55 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง จำนวน 909.75 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.02 เนื่องจากการบันทึกการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท PBA International Pte. Ltd.

<u>การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน</u>

รายได้

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีรายได้รวม 6,372.40 ล้านบาท โดย FPT มีรายได้หลักมาจาก 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,674.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.66 ของรายได้รวม และ 2) รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,586.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.90 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 FPT มีรายได้รวม 14,685.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.45 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยสามารถสรุปรายละเอียดแยกตามประเภทธุรกิจ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย สำหรับปี 2568 มีจำนวน 8,642.00 ล้านบาท ลดลง 531.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.79 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุมาจากจากสภาวะตลาดที่ยังเผชิญแรงกดดันจากสภาพเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาระหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย
- รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2568 มีจำนวน 3,328.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 169.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.35 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 ในส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม มีสาเหตุมาจากความต้องการพื้นที่เช่าโรงงานและคลังสินค้าที่เพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ค่าเช่าและค่าบริการจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรม มีสาเหตุหลักมาจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าจากการต่อสัญญาใหม่

- รายได้จากธุรกิจโรงแรม สำหรับปี 2568 มีจำนวน 383.94 ล้านบาท ลดลง 79.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.16 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักจากการยุติการดำเนินงานของโรงแรมเมย์แฟร์ แมริออท เอ็กเซกคิวทีฟ อพาร์ตเมนต์ เมื่อเดือนธันวาคม 2566
- รายได้จากการบริหารจัดการ สำหรับปี 2568 มีจำนวน 763.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.75 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ที่ FPT บริหารจัดการมากขึ้น

นอกจากนี้ยังมีรายได้อื่น ๆ ได้แก่

- กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับปี 2568 มีจำนวน 1,330.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 609.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 84.67 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ FTREIT รวมถึงการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอกอื่น
- รายได้อื่น ๆ สำหรับปี 2568 มีจำนวน 60.79 ล้านบาท ลดลง 63.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.20 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 5,435.60 ล้านบาท โดย FPT มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายหลัก คือ 1) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,958.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.42 ของรายได้รวม 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 957.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.02 ของรายได้รวม และ 3) ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 715.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.23 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2568 FPT มีต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวม 12,153.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 244.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.05 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 โดยสามารถสรุปรายละเอียดต้นทุนและค่าใช้จ่ายหลักได้ดังต่อไปนี้

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปี 2568 มีจำนวน 6,919.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.84 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับปี 2568 มีจำนวน 1,482.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.96 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.08 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ต้นทุนธุรกิจโรงแรม สำหรับปี 2568 มีจำนวน 198.17 ล้านบาท ลดลง 52.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.89 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ต้นทุนค่าการจัดการ สำหรับปี 2568 มีจำนวน 513.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.98 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ต้นทุนในการจัดจำหน่าย สำหรับปี 2568 มีจำนวน 957.40 ล้านบาท ลดลง 32.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.26 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร สำหรับปี 2568 มีจำนวน 2,082.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.61 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567

ทั้งนี้ ต้นทุนทางการเงินของ FPT สำหรับปี 2568 มีจำนวน 1,272.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.15 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567

กำไรสุทธิ

สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 FPT มีกำไรสุทธิ 1,596.75 ล้านบาท

สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2568 FPT มีกำไรสุทธิสำหรับปี 1,454.53 ล้านบาท ลดลง 12.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.85 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยปรับตัวลดลงตามสภาพตลาด

เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

FPIT เป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรมยุคใหม่ของประเทศไทย เป็นบริษัทในเครือ FPT หรือในอดีตเป็นที่รู้จักในนาม TICON ผู้นำการให้บริการแพลตฟอร์มด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมแบบครบวงจร โดยถือครองสินทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการ (AUM) รวมพื้นที่ทั้งสิ้นกว่า 3 ล้านตร.ม. โรงงานและคลังสินค้าของ FPIT ตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งศักยภาพ ทั้งนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และเขตประกอบการเสรี จำนวนกว่า 50 แห่งทั่วประเทศไทย FPIT พร้อมส่งมอบโรงงานและคลังสินค้าทั้งแบบพร้อมใช้ (Ready-Built) หลากหลายขนาด คุณภาพมาตรฐานระดับสากล ครอบคลุมทุกความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ FPIT ยังพัฒนาโซลูชั่นสร้างตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) โดยได้รับการยอมรับจากโครงการสำคัญมากมาย ทุกพื้นที่ที่ส่งมอบถูกออกแบบและพัฒนามาพร้อมกับคุณภาพและการรับรองตามหลักอาคารอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม อันนำมาซึ่งการเป็นบริษัทชั้นนำที่มีการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ข้อมูลทั่วไปของ FPIT

ชื่อบริษัท	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด
ประเภทธุรกิจ	การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย
เลขทะเบียนนิติบุคคล	0105548099948
ที่ตั้งบริษัท[/1 /2]	เลขที่ 193 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 5 ชั้น 7-8 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
เบอร์โทรศัพท์	02-483-0000
เว็บไซต์	https://industrial.frasersproperty.co.th/th/home
ทุนจดทะเบียน	11,500,000,000 บาท

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (2568). *ข้อมูลบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด*

หมายเหตุ: /1 การเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของ FPT อ้างอิงตามหนังสือแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ของ FPT ลงวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

/2 FPIT เป็นบริษัทในเครือของ FPT

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

FPIT เป็นผู้พัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมชั้นนำของไทย ผู้นำด้านการให้บริการให้เช่า โกดัง คลังสินค้า โรงงาน ในคุณภาพระดับสากล ครอบคลุมทุกพื้นที่ทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญทั่วประเทศกว่า 50 แห่งในนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่ต่าง ๆ ใกล้ศูนย์กลางแห่งการคมนาคม อาทิ ทางด่วน มอเตอร์เวย์ สนามบิน ท่าเรือ รวมไปถึงพื้นที่ยุทธศาสตร์สำคัญของประเทศอย่างพื้นที่ เขต EEC มีพื้นที่ใช้สอยให้เลือกหลากหลายตั้งแต่ 550 - 30,000 ตร.ม. จึงรองรับทุกความต้องการของทุกธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็น SMEs ธุรกิจขนาดกลาง และธุรกิจขนาดใหญ่ รวมถึงคลังสินค้าจัดเก็บวัตถุอันตราย คลังสินค้าห้องเย็น ฯลฯ ที่ออกแบบและพัฒนาขึ้นตามความต้องการของธุรกิจ คุณภาพสูง ได้มาตรฐานระดับโลก ฟังก์ชันครบ โครงสร้างแข็งแรง ยึดหลักอาคารอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมที่มุ่งเน้นการประหยัดพลังงานและน้ำ พร้อมบริการซ่อมบำรุง รวมถึงเจ้าหน้าที่ตรวจตราตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ ยังมีบริการ Built to Suit Solution บริการสร้างคลังสินค้า โกดัง โรงงาน ให้เช่าตามความต้องการของลูกค้า ตลอดจนสามารถให้คำปรึกษาด้านเอกสารราชการและใบอนุญาตต่าง ๆ ให้คำปรึกษาเรื่องการต่อเติมอาคารและการติดตั้งเครื่องจักรต่าง ๆ โดยทีมงานมืออาชีพอย่างครบวงจร

3. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPIT มีทุนจดทะเบียน 11,500,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 1,150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น
1	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	1,149,999,994	100.00%
2	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	3	0.00%
3	บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ ศูนย์บริหารเงิน (ประเทศไทย) จำกัด	3	0.00%
รวม		**1,150,000,000**	**100.00%**

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (กันยายน 2568). *รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด*

4. รายชื่อคณะกรรมการ

คณะกรรมการของ FPIT ณ วันที่ 4 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย สมบูรณ์ วศินชัชวาล	กรรมการ
2	นาย เทพศักดิ์ นพกรวิเศษ	กรรมการ
3	นาย สมศักดิ์ ไชยพร	กรรมการ
4	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ
5	นาย ปฐมพร พรลีแสงสุวรรณ์	กรรมการ
6	นาย เกรียงไกร โภคานุกรม	กรรมการ
7	นาย เอ็ดวิน ตัน	กรรมการ

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *รายชื่อกรรมการของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด*

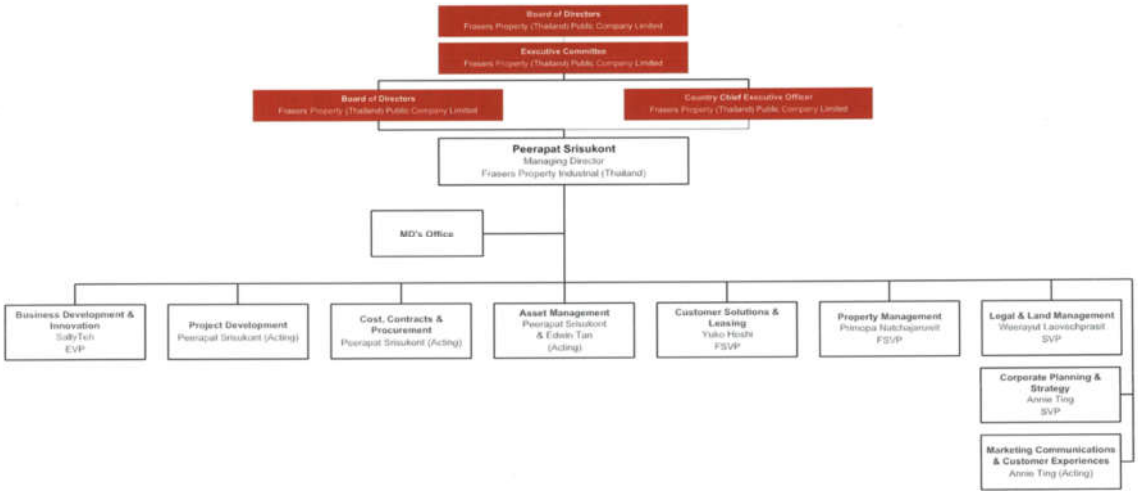
5. รายชื่อผู้บริหาร

คณะผู้บริหารของ FPIT ณ 4 มิถุนายน 2569 ประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	กรรมการ ผู้จัดการ
2	Ms. Sally Teh	รองกรรมการผู้จัดการ - พัฒนาธุรกิจและนวัตกรรม
3	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ – พัฒนาโครงการ และ (รักษาการ) ต้นทุน สัญญา และการจัดซื้อจัดจ้าง
4	MS. Yuko Hoshi	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - ดูแลลูกค้าและให้เช่า
5	นางสาว ปริ่มโอภา ณัชชาจารุวิทย์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์
6	นาย พีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์ และนาย เอ็ดวิน ตัน	(รักษาการ) บริหารสินทรัพย์
7	นายวีรยุทธ เหล่าเวชประสิทธิ์	ผู้อำนวยการอาวุโส - กฎหมายและบริหารที่ดิน
8	Ms. Annie Ting	ผู้อำนวยการอาวุโส – วางแผนองค์กรและกลยุทธ์ และ (รักษาการ) สื่อสารการตลาดและประสบการณ์ลูกค้า

ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (มิถุนายน 2569). *รายชื่อผู้บริหารของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด*

6. โครงสร้างองค์กร



ที่มา: บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด. (2568). *โครงสร้างองค์กรของบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด*

7. รายงานฐานะทางการเงินของ FPIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานโดยบริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด ประกอบด้วย งบฐานะการเงิน สำหรับปี 2566 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 และสำหรับปี 2568 ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2566 สำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2567 และสำหรับปี 2568 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568

7.1 งบฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2566 (30 กันยายน 2566)	สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม	งบปี 2567 (30 กันยายน 2567)	สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม	งบปี 2568 (30 กันยายน 2568)	สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3.47	*0.01%*	1.79	*0.01%*	8.53	*0.03%*
ลูกหนี้การค้า	401.18	*1.61%*	485.06	*1.83%*	391.95	*1.46%*
ลูกหนี้อื่น	74.02	*0.30%*	65.18	*0.25%*	37.32	*0.14%*
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9.57	*0.04%*	10.56	*0.04%*	12.12	*0.05%*
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25.81	*0.10%*	27.58	*0.10%*	29.49	*0.11%*
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	0.00	*0.00%*	0.00	*0.00%*	3.56	*0.01%*
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2.39	*0.01%*	8.42	*0.03%*	3.82	*0.01%*
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**516.45**	***2.08%***	**598.60**	***2.26%***	**486.80**	***1.81%***
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	403.08	*1.62%*	403.08	*1.52%*	396.01	*1.47%*
เงินลงทุนในการร่วมค้า	923.78	*3.72%*	923.78	*3.49%*	923.78	*3.43%*
เงินลงทุนอื่น	0.24	*0.00%*	0.24	*0.00%*	0.24	*0.00%*
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	323.18	*1.30%*	295.60	*1.12%*	2,617.93	*9.73%*
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,291.84	*89.65%*	23,859.15	*90.07%*	22,122.20	*82.22%*
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	178.49	*0.72%*	197.50	*0.75%*	228.98	*0.85%*
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16.14	*0.06%*	13.96	*0.05%*	15.67	*0.06%*
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	47.64	*0.19%*	3.68	*0.01%*	0.00	*0.00%*
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	164.11	*0.66%*	193.33	*0.73%*	113.49	*0.42%*
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**24,348.50**	***97.92%***	**25,890.32**	***97.74%***	**26,418.29**	***98.19%***
รวมสินทรัพย์	**24,864.94**	***100.00%***	**26,488.92**	***100.00%***	**26,905.09**	***100.00%***
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	200.00	*0.80%*	-	*0.00%*	-	*0.00%*
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,068.14	*12.34%*	4,541.46	*17.14%*	4,409.37	*16.39%*
เจ้าหนี้การค้า	319.85	*1.29%*	571.87	*2.16%*	460.08	*1.71%*
เจ้าหนี้อื่น	218.11	*0.88%*	177.84	*0.67%*	165.27	*0.61%*
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	444.96	*1.79%*	441.57	*1.67%*	823.52	*3.06%*
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16.90	*0.07%*	17.34	*0.07%*	11.32	*0.04%*
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	44.60	*0.18%*	45.23	*0.17%*	44.77	*0.17%*
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	29.54	*0.12%*	-	*0.00%*	27.16	*0.10%*
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	85.56	*0.34%*	79.14	*0.30%*	92.56	*0.34%*
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**4,427.65**	***17.81%***	**5,874.44**	***22.18%***	**6,034.05**	***22.43%***
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,408.31	*9.69%*	2,928.17	*11.05%*	3,094.70	*11.50%*
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,020.00	*16.17%*	4,020.00	*15.18%*	4,020.00	*14.94%*
หนี้สินตามสัญญาเช่า	281.23	*1.13%*	445.50	*1.68%*	612.53	*2.28%*
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชี	817.65	*3.29%*	774.01	*2.92%*	730.76	*2.72%*
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	49.56	*0.20%*	54.02	*0.20%*	24.36	*0.09%*
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	80.16	*0.32%*	75.09	*0.28%*	95.44	*0.35%*
เงินมัดจำจากลูกค้า	306.71	*1.23%*	308.25	*1.16%*	287.26	*1.07%*
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	16.50	*0.06%*	16.50	*0.06%*
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**7,963.62**	***32.03%***	**8,621.53**	***32.55%***	**8,881.54**	***33.01%***
รวมหนี้สิน	**12,391.27**	***49.83%***	**14,495.97**	***54.72%***	**14,915.60**	***55.44%***

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2566 (30 กันยายน 2566)	สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม	งบปี 2567 (30 กันยายน 2567)	สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม	งบปี 2568 (30 กันยายน 2568)	สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	11,500.00	*46.25%*	11,500.00	*43.41%*	11,500.00	*42.74%*
ทุนที่ออกและชำระแล้ว - หุ้นสามัญ	11,500.00	*46.25%*	11,500.00	*43.41%*	11,500.00	*42.74%*
กำไรสะสม						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	268.22	*1.08%*	297.92	*1.12%*	315.22	*1.17%*
ยังไม่ได้จัดสรร	705.46	*2.84%*	195.03	*0.74%*	174.27	*0.65%*
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**12,473.68**	***50.17%***	**11,992.95**	***45.28%***	**11,989.49**	***44.56%***
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**24,864.94**	***100.00%***	**26,488.92**	***100.00%***	**26,905.09**	***100.00%***

7.2 งบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2566 (1 ต.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2566)	สัดส่วนต่อรายได้รวม	งบปี 2567 (1 ต.ค. 2566 - 30 ก.ย. 2567)	สัดส่วนต่อรายได้รวม	งบปี 2568 (1 ต.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2568)	สัดส่วนต่อรายได้รวม
รายได้						
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,427.92	*65.05%*	1,541.89	*74.32%*	1,578.04	*66.06%*
รายได้ค่าบริหารจัดการ	383.13	*17.45%*	411.89	*19.85%*	433.77	*18.16%*
รายได้จากการลงทุน	25.51	*1.16%*	24.23	*1.17%*	126.06	*5.28%*
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	323.25	*14.72%*	52.55	*2.53%*	238.22	*9.97%*
รายได้อื่น	35.44	*1.61%*	44.07	*2.12%*	12.68	*0.53%*
รวมรายได้	**2,195.25**	***100.00%***	**2,074.63**	***100.00%***	**2,388.77**	***100.00%***
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	605.61	*27.59%*	701.73	*33.82%*	757.81	*31.72%*
ต้นทุนค่าการจัดการ	328.24	*14.95%*	319.37	*15.39%*	324.91	*13.60%*
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	33.37	*1.52%*	21.22	*1.02%*	17.15	*0.72%*
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	369.97	*16.85%*	386.08	*18.61%*	454.71	*19.04%*
รวมค่าใช้จ่าย	**1,337.18**	***60.91%***	**1,428.40**	***68.85%***	**1,554.58**	***65.08%***
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	**858.06**	***39.09%***	**646.22**	***31.15%***	**834.19**	***34.92%***
ต้นทุนทางการเงิน	(325.39)	*(14.82%)*	(369.96)	*(17.83%)*	(408.18)	*(17.09%)*
กำไรก่อนภาษีเงินได้	**532.67**	***24.26%***	**276.26**	***13.32%***	**426.01**	***17.83%***
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(110.85)	*(5.05%)*	(47.98)	*(2.31%)*	(73.50)	*(3.08%)*
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**421.82**	***19.22%***	**228.28**	***11.00%***	**352.52**	***14.76%***

7.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

<u>การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน</u>

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPIT มีสินทรัพย์รวม 26,905.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 416.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.57 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก 1) การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน จำนวน 2,322.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 785.62 และ 2) การลดลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,736.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.28 โดย

สินทรัพย์หลักของ FPIT คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 22,122.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 82.22 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FPIT มีสินทรัพย์รวม 26,488.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,623.98 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.53 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,567.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.03 โดยสินทรัพย์หลักของ FPIT คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 23,859.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90.07 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPIT มีหนี้สินรวม 14,915.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 419.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.89 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 381.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 86.50 โดยหนี้สินหลักของ FPIT ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,409.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.39 ของสินทรัพย์รวม เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,020.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.94 ของสินทรัพย์รวม และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 3,094.70 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.50 ของสินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FPIT มีหนี้สินรวม 14,495.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,104.70 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.99 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,473.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.02 และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 519.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.59 โดยหนี้สินหลักของ FPIT ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,541.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.14 ของสินทรัพย์รวม เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4,020.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.18 ของสินทรัพย์รวม และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,928.17 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.05 ของสินทรัพย์รวม

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 FPIT มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 11,989.49 ล้านบาท ลดลง 3.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.03 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีสาเหตุมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีของ FPIT

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 FPIT มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 11,992.95 ล้านบาท ลดลง 480.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.85 จาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีสาเหตุมาจากการจ่ายเงินปันผลระหว่างปีของ FPIT

<u>การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน</u>

รายได้

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2568 FPIT มีรายได้รวม 2,388.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 314.14 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.14 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 รายได้หลักของ FPIT คือ รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,578.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.06 ของรายได้รวม และรายได้ค่าบริหารจัดการ จำนวน 433.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.16 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2567 FPIT มีรายได้รวม 2,074.63 ล้านบาท ลดลง 120.62 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.49 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2566 รายได้หลักของ FPIT คือ รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,541.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.32 ของรายได้รวม และรายได้ค่าบริหารจัดการ จำนวน 411.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.85 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2568 FPIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,554.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 126.18 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.83 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 ค่าใช้จ่ายหลักของ FPIT คือ ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 757.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.72 ของรายได้รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 454.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 19.04 ของรายได้รวม และต้นทุนค่าการจัดการ จำนวน 324.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.60 ของรายได้รวม

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2567 FPIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,428.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.82 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2566 ค่าใช้จ่ายหลักของ FPIT คือ ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 701.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.82 ของรายได้รวม ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 386.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 18.61 ของรายได้รวม และต้นทุนค่าการจัดการ จำนวน 319.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.39 ของรายได้รวม

กำไรสุทธิ

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2568 FPIT มีกำไรสุทธิจำนวน 352.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.42 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2567 มีสาเหตุหลักมาจากรายได้ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่า

สำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2567 FPIT มีกำไรสุทธิจำนวน 228.28 ล้านบาท ลดลง 193.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.88 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปี 2566 มีสาเหตุมาจากการลดลงของรายได้ และการมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น

เอกสารแนบ 5: ข้อมูลอุตสาหกรรมของผู้เช่ารายย่อย ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ธุรกิจโลจิสติกส์ [14]

มูลค่าตลาดการขนส่งสินค้าและโลจิสติกส์ของประเทศไทยในปี 2569 คาดว่าจะอยู่ที่ 56,560 ล้านเหรียญสหรัฐฯ เติบโตจาก 53,380 ล้านเหรียญสหรัฐในปี 2568 และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 75,470 ล้านเหรียญสหรัฐฯ ภายในปี 2574 โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีแบบทบต้น (CAGR) ร้อยละ 5.95 ในช่วงปี 2569-2574 ปัจจัยสนับสนุนการเติบโตประกอบด้วย 1) การขยายตัวของธุรกิจ E-commerce ที่ผลักดันปริมาณพัสดุให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องพัฒนาเครือข่ายการจัดส่งถึงปลายทาง (Last-mile Delivery) และนำระบบวิเคราะห์ข้อมูลมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพเส้นทางการขนส่ง 2) การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นท่าเรือ สนามบิน และระบบราง ที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งหลายรูปแบบ 3) การย้ายฐานการผลิตกลับเข้ามาและการลงทุนตามกลยุทธ์ China+1 ซึ่งส่งผลให้ความต้องการคลังสินค้าและบริการขนส่งเฉพาะทางเพิ่มขึ้น และ 4) การนำเทคโนโลยีดิจิทัล อาทิ AI ระบบบริหารการขนส่ง (Transportation Management System :TMS) คลังสินค้าอัตโนมัติ และ IoT (Internet of Things) มาใช้เพื่อการติดตามสินค้าแบบเรียลไทม์และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน

อุตสาหกรรมยานยนต์

<u>ผู้ผลิตรถยนต์</u> [15]

ศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมผู้ผลิตรถยนต์ ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2568 ปริมาณการผลิตรถยนต์โดยรวม ลดลงร้อยละ 4.60 เมื่อเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับยอดจำหน่ายในประเทศที่ลดลงร้อยละ 3.00 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากอุปสงค์ที่ยังชะลอตัวท่ามกลางความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ และด้านยอดส่งออกรถยนต์ปรับตัวลดลงร้อยละ 11.50 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากอุปสงค์ในกลุ่มประเทศคู่ค้าที่ยังไม่ฟื้นตัว การแข่งขันของตลาดรถยนต์ที่รุนแรงขึ้นทั่วโลก รวมถึงนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม และมาตรฐานด้านความปลอดภัยในการขับขี่ที่เข้มงวดขึ้นในสหรัฐฯ และยุโรป

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมผู้ผลิตรถยนต์ในช่วงปี 2568-2570 คาดว่าจะมีการขยายตัวของปริมาณการผลิตรถยนต์ที่ร้อยละ -0.50 ถึง 0.50 ต่อปี โดยได้รับแรงกดดันจากมาตรการการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ และความเสี่ยงจากภาวะหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานรถยนต์ทั่วโลกในอนาคต อย่างไรก็ตาม มาตรการส่งเสริมการลงทุนผลิตรถยนต์ Battery Electric Vehicle (“BEV”) ชดเชยการนำเข้า และการปรับลดภาษีสรรพสามิตสำหรับการผลิตรถยนต์ Hybrid Electric Vehicle (“HEV”) และ Mild Hybrid Electric Vehicle (MHEV) คาดว่าจะทำให้การผลิตรถยนต์ไฮบริดในประเทศเพิ่มขึ้น สำหรับยอดจำหน่ายในประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.00 - 2.00 ต่อปี แต่คาดว่ายอดขายในประเทศในปี 2568 จะยังคงหดตัว อย่างไรก็ดี ในปี 2570 คาดว่าตลาดรถยนต์ในประเทศจะฟื้นตัวกลับมา จากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การขยายตัวของภาคท่องเที่ยวและการเดินทาง

---

[14] Mordor Intelligence. (7 มกราคม 2569). *การวิเคราะห์ขนาดและส่วนแบ่งทางการตลาดการขนส่งสินค้าและโลจิสติกส์ของประเทศไทย.* https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/thailand-freight-and-logistics-market

[15] วิจัยกรุงศรี. (กันยายน 2568). *แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมรถยนต์ ปี 2568-2570*. https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/hi-tech-industries/automobiles/io/automobile-2025-2027

ขนส่ง การเติบโตของ E-commerce การเปิดตัวรถยนต์ไฟฟ้ารุ่นใหม่ และการเร่งโปรโมชันส่งเสริมการขายของค่ายรถยนต์ ด้านยอดส่งออกรถยนต์มีแนวโน้มลดลงเฉลี่ยร้อยละ -1.30 ถึง 2.30 ต่อปี จากผลกระทบจากมาตรการภาษีตอบโต้ของสหรัฐฯ การแย่งส่วนแบ่งทางการตลาดของผู้ผลิตรถยนต์จากจีนที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่เข้มงวดขึ้นทั่วโลก อย่างไรก็ดี ในอนาคตคาดว่ายอดส่งออกมีแนวโน้มฟื้นตัว อันเป็นผลมาจากอุปสงค์ของยอดขายรถยนต์ BEV และ Plug-in Hybrid Electric Vehicle (PHEV) และอุปทานจากแนวโน้มการผลิตรถยนต์ EV เพื่อส่งออกมากขึ้น

ชิ้นส่วนยานยนต์ [16]

ศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมชิ้นส่วนรถยนต์ ในช่วง 2 เดือนแรกของปี 2569 ดัชนีการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.80 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากความต้องการของตลาดผู้ผลิตรถยนต์ ที่ยังเติบโตจากการขยายตัวของการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าทั่วโลก การเพิ่มขึ้นของการผลิตรถจักรยานยนต์ในประเทศ และการยืดอายุการใช้งานรถยนต์ของผู้บริโภค รวมถึงแรงหนุนจากมาตรการส่งเสริมการลงทุนการผลิตชิ้นส่วนสำหรับรถยนต์ HEV และ BEV ด้านยอดจำหน่ายชิ้นส่วนยานยนต์ในประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการขยายตัวของการผลิตรถยนต์โดยรวมของไทย ด้านมูลค่าการส่งออกชิ้นส่วนยานยนต์เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.70 จากความต้องการชิ้นส่วนจากประเทศคู่ค้าที่ปรับตัวสูงขึ้น

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมชิ้นส่วนยานยนต์ในช่วงปี 2569 - 2571 คาดว่าจะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.50 - 2.50 ต่อปี จากการเพิ่มกำลังการผลิตชิ้นส่วนรถยนต์ไฟฟ้า และมาตรการส่งเสริมการใช้ชิ้นส่วนที่ผลิตในประเทศ ด้านยอดจำหน่ายชิ้นส่วนยานยนต์ในประเทศมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.00 - 3.00 ต่อปี จากการใช้ชิ้นส่วนที่ผลิตรถยนต์ HEV MHEV และ BEV ในประเทศเพิ่มขึ้น การขยายตัวของการผลิตรถจักรยานยนต์ และความต้องการชิ้นส่วนอะไหล่ทดแทนที่เพิ่มขึ้น ด้านมูลค่าการส่งออกชิ้นส่วนยานยนต์คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 1.00 - 2.00 ต่อปี จากการเติบโตอย่างต่อเนื่องของการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าทั่วโลก การส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมชิ้นส่วนที่เกี่ยวข้องกับรถยนต์ไฟฟ้าและระบบช่วยเหลือผู้ขับขี่ขั้นสูง รวมถึงการผ่อนคลายกฎระเบียบด้านการนำเข้าชิ้นส่วนยานยนต์ในบางประเทศคู่ค้าสำคัญของไทย

อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์[17] และเครื่องใช้ไฟฟ้า[18]

แผงวงจรไฟฟ้า (Integrated Circuit: “IC”)

ศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมแผงวงจรไฟฟ้า ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2568 มูลค่าการส่งออกของ IC เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.50 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีปัจจัยหลักมาจาก 1) การเข้าสู่รอบใหม่ของการเปลี่ยนเครื่องใช้ไฟฟ้าและการเปิดตัวของอุปกรณ์สารสนเทศที่รองรับเทคโนโลยี AI 2) การลงทุนที่เพิ่มขึ้นในเทคโนโลยี AI และ 3) การเพิ่มขึ้นต่อเนื่องของการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ดัชนีการผลิตภาคอุตสาหกรรม (MPI) หมวดสินค้า IC ของไทย

[16] วิจัยกรุงศรี. (พฤษภาคม 2569). *แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมชิ้นส่วนรถยนต์ ปี 2568-2571*. https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/hi-tech-industries/auto-parts/io/auto-parts-2026

[17] วิจัยกรุงศรี. (ธันวาคม 2568). *แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ปี 2568-2571*. https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/hi-tech-industries/electronics/io/electronics-2026-2028

[18] ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์. (พฤศจิกายน 2568). *อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ ปี 2568.* https://www.scbeic.com/th/detail/file/product/9954/hcuc7fdm7d/Industry-insight-Electrical-Appliances-and-Electronics-20251110.pdf

ในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2568 ลดลงร้อยละ 3.70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากผลของการระบายสินค้าขณะที่การนำเข้า IC จากจีนยังเพิ่มขึ้น สะท้อนข้อจำกัดด้านการสร้างมูลค่าเพิ่มในอุตสาหกรรมเซมิคอนดักเตอร์ของไทย

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมแผงวงจรไฟฟ้าในปี 2569 – 2571 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.00 – 4.00 ต่อปี สอดคล้องกับมูลค่าการส่งออกสินค้า IC ที่มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.50 – 3.50 ต่อปี อันเป็นผลมาจาก 1) การเติบโตของธุรกิจ Computing ทั่วโลก 2) การถึงรอบเปลี่ยนสมาร์ทโฟนรอบใหม่ และการเปิดตัว AI smartphone 3) การเติบโตต่อเนื่องของการผลิตรถยนต์ไฟฟ้าทั่วโลก และ 4) การขยายตัวของซัพพลายเชนที่เกี่ยวข้องในประเทศ ได้แก่ ซัพพลายเชนขั้นกลางน้ำ โดยเฉพาะการผลิต PCB และซัพพลายเชนขั้นปลายน้ำ

<u>ฮาร์ดดิสก์ไดร์ฟ (Hard Disk Drive : “HDD”)</u>

ศูนย์วิจัยกรุงศรี ระบุว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมฮาร์ดดิสก์ไดร์ฟ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 ดัชนีการผลิตของ HDD เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.70 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับมูลค่าการส่งออกในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2568 ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.10 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยปัจจัยหลักที่หนุนการฟื้นตัวของการผลิต HDD ได้แก่ 1) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์และคลาวด์ 2) การฟื้นตัวของยอดขาย Personal Computer (“PC”) ทั่วโลก จากการเข้าสู่รอบเปลี่ยน PC ใหม่การสิ้นสุดระยะเวลาอัพเดท Window 10 และการเปลี่ยนผ่านของอุตสาหกรรมไปสู่ AI PC และ 3) ข้อได้เปรียบในด้านความจุและต้นทุนต่อหน่วย

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมฮาร์ดดิสก์ไดร์ฟ ในช่วงปี 2569 – 2571 คาดว่าจะมีการผลิต HDD เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6.50 – 7.50 ต่อปี สอดคล้องกับมูลค่าการส่งออกที่มีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 7.50 – 8.50 ต่อปี โดยเป็นผลมาจาก 1) การขยายตัวต่อเนื่องของธุรกิจดาต้าเซ็นเตอร์และคลาวด์ทั่วโลก 2) การเติบโตของยอดขาย PC ทั่วโลก จากการเข้าสู่รอบการเปลี่ยน PC 3) การเติบโตของห่วงโซ่การผลิตที่เกี่ยวข้องในประเทศ และ 4) การขยายการลงทุนด้านการผลิต HDD ช่วงที่ผ่านมา

<u>เครื่องใช้ไฟฟ้า</u>

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ระบุว่ามูลค่าการส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้า ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 ขยายตัวที่ร้อยละ 10.70 เมื่อเทียบช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า โดยคาดว่าในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 จะเริ่มชะลอตัวตามอุปสงค์โลกที่อ่อนแรงลง ขณะที่ในปี 2569 มูลค่าการส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้ามีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องอยู่ที่ร้อยละ 6.10 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากผลกระทบของนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ และภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ในช่วงปี 2570–2572 มูลค่าการส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้าคาดว่าจะกลับมาขยายตัวและมีสัดส่วนการส่งออกสู่ตลาดโลกมากขึ้น แต่ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงจากการเก็บภาษีเจาะจงเฉพาะสินค้าในกลุ่มเครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีเหล็กเป็นส่วนประกอบ ผลกระทบจากการเครื่องใช้ไฟฟ้าจากจีนที่เข้ามาตีตลาดในไทยมากขึ้น และการขยายการลงทุนจากนักลงทุนจีน

อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง[19]

ศูนย์วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ระบุว่าอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 จะขยายตัวได้ดีสอดคล้องกับมูลค่าการลงทุนก่อสร้างภาพรวมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.40 เมื่อเทียบช่วงเดียวกันกับปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลงทุนในการก่อสร้างของภาครัฐที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ความต้องการวัสดุก่อสร้างสำหรับงานโครงสร้างพื้นฐานเพิ่มขึ้น ในขณะที่ภาคก่อสร้างเอกชนยังคงชะลอตัว ส่งผลให้ความต้องการวัสดุก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับงานที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง ด้านราคาวัสดุก่อสร้างในประเทศพบว่า ยังคงมีราคาทรงตัวใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนจากดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยเป็นผลมาจากการปรับราคาของผู้ผลิต ความต้องการใช้ในโครงสร้างพื้นฐานที่เพิ่มขึ้นจากภาครัฐและภาคอุตสาหกรรม อุปทานส่วนเกินของเหล็กในตลาดโลก และเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น

ในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดการณ์ว่าอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้างจะขยายตัว โดยมีปัจจัยหนุนจากการลงทุนก่อสร้างภาครัฐผ่านโครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการดำเนินงาน และโครงการใหม่ที่คาดว่าจะมีการเปิดประมูลและเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2569 ขณะที่การลงทุนก่อสร้างภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัว โดยเฉพาะจากภาคอุตสาหกรรม ประกอบกับมาตรการ Thailand Fast Pass ของ BOI และมาตรการภาษีของภาครัฐ

อุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีก [20]

<u>ร้านค้าปลีกสมัยใหม่</u>

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ระบุว่าสถานการณ์ของธุรกิจค้าปลีก ในปี 2569 มีการเติบโตที่ชะลอตัวลงจากที่คาดการณ์ไว้ในปีก่อนหน้า เนื่องจากปัจจัยในด้าน 1) ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ 2) ปัญหาหนี้สินครัวเรือนและกำลังซื้อที่เปราะบาง 3) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฟื้นตัวช้า อย่างไรก็ตาม ในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ยังไม่คลี่คลาย ผู้บริโภคจะเลือกซื้อสินค้าที่จำเป็นก่อน และชะลอการบริโภคสินค้าที่ไม่จำเป็นออกไป ส่งผลให้ร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าจำเป็น เช่น ร้านสะดวกซื้อ ซุปเปอร์มาร์เก็ต และไฮเปอร์มาเก็ต ยังคงมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีกในช่วงปี 2570 – 2572 คาดการณ์ว่าจะเติบโตในอัตราเฉลี่ยร้อยละ 4.80 ต่อปี โดยมีปัจจัยหนุนจากการเติบโตของตลาด E-commerce ตามพฤติกรรมผู้บริโภคที่เน้นความสะดวกสบาย รวมถึงผู้ประกอบการรายย่อยที่เน้นการขายผ่านช่องทางออนไลน์มากกว่าการมีหน้าร้าน ทั้งนี้ ธุรกิจค้าปลีกยังต้องเผชิญกับความท้าทายหลายด้าน เช่น 1) ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่อยู่ในระดับต่ำ 2) หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงประกอบกับค่าครองชีพที่เพิ่มสูงขึ้น 3) การแข่งขันที่รุนแรงจากแพลตฟอร์มออนไลน์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

[19] ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (25 พฤศจิกายน 2568). *อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง ปี 2568.* https://www.lhbank.co.th/getattachment/7bd451cf-42ed-44cc-a370-a6edfaef6b25/economic-analysis-Industry-Outlook-2025-Construction-Material-2025

[20] ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์. (พฤศจิกายน 2568). *แนวโน้มอุตสาหกรรมธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจอาหาร.* https://www.scbeic.com/th/detail/product/WR-Restaurant-Industry-201125

อุตสาหกรรมปิโตรเคมี [21]

ศูนย์วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ ระบุว่าสถานการณ์อุตสากรรมปีโตรเคมีในปี 2568 มีทิศทางการฟื้นตัว เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยปริมาณการผลิตผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีสอดคล้องกับการจำหน่ายผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีภายในประเทศ โดยมีการขยายตัวดีในกลุ่มผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีขั้นต้น (“Upstream”) และผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีขั้นปลาย (“Downstream”) โดยมีแรงหนุนจากการเร่งส่งออกไปยังสหรัฐฯ ด้านการส่งออกผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีมีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นใน Downstream จากความต้องการอุตสาหกรรมปลายน้ำในต่างประเทศ แต่มีการปรับตัวลดลงใน Upstream ซึ่งเป็นผลจากอุปสงค์ของประเทศคู่ค้ายังไม่ฟื้นตัวกลับมา ด้านราคาวัตถุดิบตั้งต้นยังคงอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้ราคาผลิตภัณฑ์ของปิโตรเคมีปรับตัวลดลงตาม อย่างไรก็ดี ยังคงมีปัจจัยเสี่ยงจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบให้เกิดความผันผวนในราคาวัตถุดิบตั้งต้น และราคาผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมี

ในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่าอุตสาหกรรมปิโตรเคมียังคงมีแนวโน้มทรงตัว จากปัญหาอุปทานส่วนเกิน นโยบายการลดการนำเข้าและเศรษฐกิจที่ชะลอตัวของจีน ที่ส่งผลกระทบด้านการส่งออกและราคาผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมี ในขณะเดียวกัน ยังเผชิญแรงกดดันจากกระแสด้านสิ่งแวดล้อมที่ส่งผลต่อต้นทุนการผลิต สงครามการค้า มาตรการกีดกันทางภาษีของสหรัฐฯ และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจทำให้ราคาวัตถุดิบผันผวน อย่างไรก็ตาม หากภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติม คาดว่าอุปสงค์ผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีในประเทศบางส่วนอาจกลับมาฟื้นตัว ส่วนนโยบายลดการนำเข้าสินค้าของจีน อาจช่วยบรรเทาปัญหาอุปทานส่วนเกินและปรับสมดุลของตลาดในระยะยาว

[21] ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ (11 กุมภาพันธ์ 2569). *อุตสาหกรรมปิโตรเคมี*. https://www.lhbank.co.th/getattachment/035043c9-2e97-4e0f-b14a-fcf540757402/economic-analysis-Industry-Outlook-2026-Petrochemical_Feb2026

เอกสารแนบ 6: สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อย ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ	KAB			
เลขที่ยูนิต	KAB-396-L2.4			
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	425,000,000			
วันที่จดทะเบียน	17 พฤษภาคม 2564			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2564**	**2565**	**2566**	**2567**
สินทรัพย์	142,472,729.54	208,332,567	1,387,710,086	1,958,816,544
รายได้	14,265.95	15,406,074	624,852,796	1,003,511,963
กำไรขั้นต้น	0	4,987,632	67,197,090	177,424,420
กำไรสุทธิ	(3,309,490)	(21,743,051)	69,922,528	133,327,256

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	RJP			
เลขที่ยูนิต	RJP-22-L2.8/1, RJP-22-L3.6/1			
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	233,250,000			
วันที่จดทะเบียน	2 กรกฎาคม 2568			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2565**	**2566**	**2567**	**2568**
สินทรัพย์	N/A	N/A	N/A	N/A
รายได้	N/A	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น	N/A	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ	N/A	N/A	N/A	N/A

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	AMC			
เลขที่ยูนิต	AMC-A488/3-A2.2/1			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	603,000,000			
วันที่จดทะเบียน	18 พฤษภาคม 2558			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2565**	**2566**	**2567**	**2568**
สินทรัพย์	1,351,656,187.85	1,280,745,273	1,420,482,462	1,311,173,898
รายได้	2,641,842,908.94	2,765,889,715	2,344,416,752	2,611,849,446
กำไรขั้นต้น	94,171,482.92	121,331,273	158,754,802	153,358,666
กำไรสุทธิ	14,559,697.04	30,015,253	81,458,176	55,944,044

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	AMC			
เลขที่ยูนิต	AMC-A488/5-B2.8/2			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	195,300,000			
วันที่จดทะเบียน	15 พฤษภาคม 2562			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2565**	**2566**	**2567**	**2568**
สินทรัพย์	2,066,551,977.00	2,003,647,986	2,388,632,884	2,525,414,880
รายได้	2,347,863,286.00	1,661,713,651	2,139,666,295	2,078,900,065
กำไรขั้นต้น	602,942,669.00	248,751,788	630,247,035	583,980,534
กำไรสุทธิ	66,227,520.00	(65,102,250)	264,691,681	363,554,032

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	WN2			
เลขที่ยูนิต	WN2-W8/1			
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	1,400,000,000			
วันที่จดทะเบียน	1 เมษายน 2531			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2565**	**2566**	**2567**	**2568**
สินทรัพย์	6,571,670,559.00	6,946,851,538.00	6,795,704,496.00	5,479,793,294.00
รายได้	9,009,900,589.00	9,734,724,332.00	7,962,616,849.00	7,444,613,438.00
กำไรขั้นต้น	1,395,338,168.00	1,517,679,457.00	902,333,508.00	663,624,330.00
กำไรสุทธิ	881,387,516.00	1,072,517,341.00	605,355,730.00	269,778,461.00

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	WN2			
เลขที่ยูนิต	WN2-W8/4			
ธุรกิจผู้เช่า	วัสดุ/อุปกรณ์ก่อสร้าง			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	25,000,000			
วันที่จดทะเบียน	19 กรกฎาคม 2556			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2564**	**2565**	**2566**	**2567**
สินทรัพย์	95,173,844.53	108,762,212	162,346,435	121,422,223
รายได้	142,371,864.09	44,052,431	161,163,631	159,329,442
กำไรขั้นต้น	3,673,332.12	1,255,775	(11,255,226)	9,928,781
กำไรสุทธิ	(6,294,411)	(5,387,882)	(13,423,636)	(8,138,234)

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	LB2			
เลขที่ยูนิต	LB2-M1/1			
ธุรกิจผู้เช่า	โลจิสติกส์และคลังสินค้า			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	5,000,000			
วันที่จดทะเบียน	19 กุมภาพันธ์ 2557			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2565**	**2566**	**2567**	**2568**
สินทรัพย์	73,101,494.58	63,880,395	80,608,704	106,380,304
รายได้	363,170,752.87	211,151,886	277,727,674	319,060,918
กำไรขั้นต้น	56,279,607.20	49,011,882	69,120,313	84,092,603
กำไรสุทธิ	14,399,430.83	2,781,658	10,971,149	11,173,866

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	LB2			
เลขที่ยูนิต	LB2-M1/2			
ธุรกิจผู้เช่า	เคมี/ปิโตรเคมี			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	5,000,000			
วันที่จดทะเบียน	8 มิถุนายน 2547			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2565**	**2566**	**2567**	**2568**
สินทรัพย์	2,317,206,391.00	2,570,168,403	2,611,497,506	2,666,559,140
รายได้	6,170,402,897.00	5,466,607,710	5,695,807,587	5,108,310,530
กำไรขั้นต้น	1,093,850,303.00	1,016,455,479	1,087,643,402	1,005,679,679
กำไรสุทธิ	234,780,287.00	271,882,092	333,835,332	284,399,419

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	LB2			
เลขที่ยูนิต	LB2-M1/5			
ธุรกิจผู้เช่า	โลจิสติกส์และคลังสินค้า			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	1,000,000			
วันที่จดทะเบียน	13 ตุลาคม 2540			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2564**	**2565**	**2566**	**2567**
สินทรัพย์	9,839,731.66	14,379,377	16,523,198	17,004,590
รายได้	7,991,617.67	16,335,803	18,382,882	15,914,216
กำไรขั้นต้น	3,889,274.13	5,885,103	4,026,908	7,159,646
กำไรสุทธิ	987,962.13	2,615,082	(493,447)	1,281,572

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	LB2			
เลขที่ยูนิต	LB2-M1/6			
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	52,650,045			
วันที่จดทะเบียน	11 กรกฎาคม 2565			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2564**	**2565**	**2566**	**2567**
สินทรัพย์	N/A	11,350,052	81,142,235	162,941,282
รายได้	N/A	16,341	139,245,685	245,821,196
กำไรขั้นต้น	N/A	(5,003,817)	(10,774,203)	38,177,438
กำไรสุทธิ	N/A	(6,738,170)	(31,554,631)	11,951,304

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	LB2			
เลขที่ยูนิต	LB2-M1/7			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	3,000,000			
วันที่จดทะเบียน	6 มิถุนายน 2562			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2564**	**2565**	**2566**	**2567**
สินทรัพย์	7,483,762.28	5,743,102	5,102,981	4,286,045
รายได้	1,350,673.62	2,661,214	2,069,317	271,901
กำไรขั้นต้น	(1,601,477)	397,705	330,345	146,716
กำไรสุทธิ	(4,278,384)	(3,157,153)	(2,203,396)	(2,700,890)

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	WN2			
เลขที่ยูนิต	WN2-W16/1-4			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	5,417,000,000			
วันที่จดทะเบียน	1 กุมภาพันธ์ 2548			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2565**	**2566**	**2567**	**2568**
สินทรัพย์	59,997,412,858.00	58,934,664,047	59,233,529,823	57,062,059,227
รายได้	56,509,346,462.00	54,492,206,819	57,381,764,498	57,381,764,498
กำไรขั้นต้น	16,602,102,681.00	17,198,315,577	18,589,647,612	19,133,335,389
กำไรสุทธิ	6,546,629,311.00	5,059,043,801	4,140,478,274	3,351,484,013

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

โครงการ	WN2			
เลขที่ยูนิต	WN2-W17			
ธุรกิจผู้เช่า	อีคอมเมิร์ซ			
ทุนจดทะเบียน (บาท)	2,000,000			
วันที่จดทะเบียน	24 กันยายน 2561			
รายการ/ปี (หน่วย : บาท)	**2564**	**2565**	**2566**	**2567**
สินทรัพย์	3,751,777,533.00	3,243,432,390	4,154,966,727	6,563,258,978
รายได้	15,010,893,557.00	16,765,147,735	16,607,587,465	23,498,808,936
กำไรขั้นต้น	2,744,891,397.00	6,149,997,205	3,993,921,736	7,604,984,280
กำไรสุทธิ	289,933,767.00	932,730,744	34,800,912	469,016,382

ที่มา: Business Online. (2569). *ผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม*

เอกสารแนบ 7: สรุปสมมติฐานการประเมินทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ Nexus และ CBRE โดยประเมินมูลค่า ณ วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุนของทรัพย์สินแต่ละรายการในวันที่ 1 กันยายน 2569 1 ธันวาคม 2569 และ 1 มกราคม 2570

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้ประกอบการกำหนดการซื้อทรัพย์สินเพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน โดยใช้ 1) วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และ 2) วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายข้างต้น ได้เลือกใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากเป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวสินทรัพย์เอง โดยสมมติฐานหลัก เช่น อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ณ ปัจจุบัน อัตราค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความเหมาะสม อ้างอิงจากสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่าปัจจุบัน และสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) อยู่ในช่วงระหว่าง 2,785.40 – 2,846.90 ล้านบาท

มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	Nexus	CBRE
AMC	170.40	179.80
KAB	60.20	60.60
RJP	183.40	187.00
LB2	217.70	217.80
WN2 – W8	118.70	118.40
WN2 – W16	510.60	512.40
WN2 – W17	1,524.40	1,570.90
รวม	**2,785.40**	**2,846.90**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) จะคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยสมมติฐานที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินเป็นดังนี้

ทรัพย์สินประเภทโรงงาน

สมมติฐานทรัพย์สินประเภทโรงงาน	Nexus	CBRE
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	
วันที่ประเมินทรัพย์สิน	- AMC: 1 มกราคม 2570 - KAB: 1 กันยายน 2569 - RJP: 1 กันยายน 2569	- AMC: 1 มกราคม 2570 - KAB: 1 กันยายน 2569 - RJP: 1 กันยายน 2569
ประเภททรัพย์สิน	อาคารโรงงาน สำหรับพื้นที่ - AMC - KAB - RJP	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ประเภทโรงงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 10 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value)	ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ประเภทโรงงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 10 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าประมาณการค่าเช่าตามราคาตลาด โดยอ้างอิงค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ประเมิน ดังนี้ - AMC: 185 บาท/ ตร.ม./ เดือน - KAB: 145 บาท/ ตร.ม./ เดือน - RJP: 170 บาท/ ตร.ม./ เดือน และทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.50 ทุก ๆ ปี	คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าประมาณการค่าเช่าตามราคาตลาด โดยอ้างอิงค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ประเมิน ดังนี้ - AMC: 204 บาท/ ตร.ม./ เดือน - KAB: 145 บาท/ ตร.ม./ เดือน - RJP: 175 บาท/ ตร.ม./ เดือน และทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.00 ทุก ๆ ปี
อัตราการเช่า (Occupancy Rate)	คำนวณอัตราการเช่าของแต่ละพื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบันและหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่าดังนี้ - AMC: มกราคม 2570 - ธันวาคม 2572 ร้อยละ 87.50 และ มกราคม 2573 เป็นต้นไป ร้อยละ 91.67 - KAB: กันยายน 2569 - สิงหาคม 2572 ร้อยละ 75.00 และ กันยายน 2572 เป็นต้นไป ร้อยละ 83.33 - RJP: กันยายน 2569 - สิงหาคม 2572 ร้อยละ 75.00 และ กันยายน 2572 เป็นต้นไป ร้อยละ 83.33	คำนวณอัตราการเช่าของแต่ละพื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบันและหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่าดังนี้ - AMC: ร้อยละ 92.00 จนสิ้นสุดประมาณการ - KAB: ร้อยละ 86.00 จนสิ้นสุดประมาณการ - RJP: ร้อยละ 86.00 จนสิ้นสุดประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	• ค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Management Fee): ร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่า และสัญญาบริการ • ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 5.00 ของกำไรจากการดำเนินการ (Gross Operating Profit)	• ค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Management Fee): ร้อยละ 3.00 ของรายได้ทั้งหมด • ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 5.00 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ร้อยละ 5.56 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี โดยประมาณการให้มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับที่ร้อยละ 20.00 และอีกร้อยละ 80.00 ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)	- AMC: ร้อยละ 5.60 ของรายได้จากผู้เช่าพื้นที่ใหม่หลังหมดสัญญาเช่าปัจจุบัน - KAB: ร้อยละ 5.60 ของรายได้จากผู้เช่าพื้นที่ใหม่หลังหมดสัญญาเช่าปัจจุบัน

สมมติฐานทรัพย์สิน ประเภทโรงงาน	Nexus	CBRE
		- RJP: ร้อยละ 5.60 ของรายได้จากผู้เช่าพื้นที่ใหม่หลังหมดสัญญาเช่าปัจจุบัน
ค่าสาธารณูปโภค / ค่าส่วนกลาง	ค่าสาธารณูปโภคประมาณการสำหรับแต่ละพื้นที่ เป็นดังนี้ - AMC: 1,210 บาท/ ไร่/ เดือน - KAB: 1,000 บาท/ ไร่/ เดือน - RJP: 1,200 บาท/ ไร่/ เดือน โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 5 ปี	ค่าส่วนกลางประมาณการสำหรับแต่ละพื้นที่ เป็นดังนี้ - AMC: 1,210 บาท/ ไร่/ เดือน - KAB: 1,000 บาท/ ไร่/ เดือน - RJP: 1,200 บาท/ ไร่/ เดือน โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ
ค่าใช้จ่ายคงที่ (ทุนประกัน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง)	• ค่าเบี้ยประกันภัยร้อยละ 0.0980 ของทุนประกันโดยคำนวณจาก 11,500 บาท/ ตร.ม./ ปี ภายหลังหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งผู้รับผิดชอบขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา โดยช่วงที่ไม่มีผู้เช่ากองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ • ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิง อัตราสูงสุดตาม พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562	• ค่าเบี้ยประกันภัย คำนวณสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้ - AMC: AMC-A488/3-A2.2/1 เท่ากับ 28,000 บาท/ ปี และ AMC-A488/5-B2.8/2 เท่ากับ 36,000 บาท/ ปี - KAB: เท่ากับ 32,000 บาท/ ปี - RJP: RJP22L2.8/1 เท่ากับ 36,000 บาท/ ปี และ RJP22L3.6/1 เท่ากับ 45,000 บาท/ ปี ภายหลังหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 5 ปี ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยช่วงที่ไม่มีผู้เช่ากองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ • ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าใช้จ่ายสำรองในการลงทุน (Capital Expenditure) / เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)
ค่าใช้จ่ายในการขาย (Selling Expense)	ร้อยละ 4.00 ของมูลค่าสุดท้าย	ร้อยละ 5.30 ของมูลค่าสุดท้าย
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00	ร้อยละ 6.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

สมมติฐานทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	Nexus	CBRE
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	
วันที่ประเมินทรัพย์สิน	- LB2: 1 ธันวาคม 2569 - WN2 – W8 และ W16: 1 กันยายน 2569 - WN2 – W17: 1 ธันวาคม 2569	- LB2: 1 ธันวาคม 2569 - WN2 – W8 และ W16: 1 กันยายน 2569 - WN2 – W17: 1 ธันวาคม 2569
ประเภททรัพย์สิน	คลังสินค้า สำหรับพื้นที่ - LB2 - WN2	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 10 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value)	ระยะเวลาการประเมินมูลค่าทรัพย์สินกรรมสิทธิ์ (Freehold) ประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ช่วงเวลาประมาณการ 10 ปี และประเมินมูลค่าหลังช่วงเวลาประมาณการ (Terminal value)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าประมาณการค่าเช่าตามราคาตลาด โดยอ้างอิงค่าเช่าตามราคาตลาด เดือนกันยายน 2569 ดังนี้ - LB2: 145 บาท/ ตร.ม./ เดือน - WN2: 140 บาท/ ตร.ม./ เดือน โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.50 ทุก ๆ ปี	คำนวณค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าประมาณการค่าเช่าตามราคาตลาด โดยอ้างอิงค่าเช่าตามราคาตลาด เดือนกันยายน 2569 ดังนี้ - LB2: 145 บาท/ ตร.ม./ เดือน - WN2: 140 บาท/ ตร.ม./ เดือน โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการร้อยละ 2.00 ทุก ๆ ปี (ยกเว้น WN2 – W17 ปรับเพิ่มร้อยละ 2.50 ทุก ๆ ปี)
อัตราการเช่า (Occupancy Rate)	คำนวณอัตราการเช่าของแต่ละพื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบันและหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่าดังนี้ - LB2: ร้อยละ 83.33 จนสิ้นสุดประมาณการ - WN2 – W8 และ W16: กันยายน 2569 - สิงหาคม 2572 ร้อยละ 75.00 และ กันยายน 2572 ร้อยละ 83.33 จนสิ้นสุดประมาณการ - W2 – W17: ร้อยละ 87.50 จนสิ้นสุดประมาณการ	คำนวณอัตราการเช่าของแต่ละพื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบันและหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า ประมาณการอัตราการเช่าดังนี้ - LB2: ร้อยละ 86.00 จนสิ้นสุดประมาณการ - WN2 – W8 และ W16: ร้อยละ 86.00 จนสิ้นสุดประมาณการ - W2 – W17: ร้อยละ 89.00 จนสิ้นสุดประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ	• ค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Management Fee): ร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่า และสัญญาบริการ • ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 5.00 ของกำไรจากการดำเนินการ (Gross Operating Profit)	• ค่าธรรมเนียมในการบริหาร (Management Fee): ร้อยละ 3.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income) • ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 5.00 ของกำไรจากการดำเนินการ (Gross Operating Profit)
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission Fee)	ร้อยละ 5.56 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับสัญญาเช่า 3 ปี โดยประมาณการผู้เช่าทำสัญญาใหม่ และผู้เช่ารายเดิม เป็นดังนี้ - LB2: มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับที่ร้อยละ 20.00 และอีกร้อยละ 80.00 ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)	5.60% ของรายได้จากผู้เช่าพื้นที่ใหม่หลังหมดสัญญาเช่าปัจจุบัน

สมมติฐานทรัพย์สิน ประเภทคลังสินค้า	Nexus	CBRE
	- WN2 – W8: มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับที่ร้อยละ 20.00 และอีกร้อยละ 80.00 ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า) - WN2 – W16 และ W17: มีผู้เช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับที่ร้อยละ 30.00 และอีกร้อยละ 70.00 ที่เหลือถือว่าผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า (ไม่เสียค่านายหน้า)	
ค่าสาธารณูปโภค	5.40 บาท /ตร.ม. /เดือน โดย FTREIT ชำระทุกกรณี โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 5 ปี	5.40 บาท /ตร.ม. /เดือน โดยพิจารณาเฉพาะปีที่ไม่มีผู้เช่า โดยทุกพื้นที่ปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และซ่อมแซม (Building Maintenance Expense)	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)	ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)
ค่าใช้จ่ายคงที่ (ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง)	• ค่าเบี้ยประกันภัยร้อยละ 0.0980 ของทุนประกันโดยคำนวณสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้ - LB2: จำนวน 14,000 บาท/ ตร.ม./ ปี - WN2 – W8: จำนวน 12,500 บาท/ ตร.ม./ ปี - WN2 – W16: จำนวน 14,000 บาท/ ตร.ม./ ปี - WN2 – W17: จำนวน 15,433 บาท/ ตร.ม./ ปี ภายหลังหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 3 ปี ซึ่งผู้รับผิดชอบขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา โดยช่วงที่ไม่มีผู้เช่ากองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ • ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิง อัตราสูงสุดตาม พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562	• ค่าเบี้ยประกันภัย คำนวณสำหรับแต่ละโครงการ ดังนี้ - LB2: จำนวน 144,000 บาท/ปี - WN2 – W8: จำนวน 73,500 บาท/ปี - WN2 – W16: จำนวน 348,000 บาท/ปี - WN2 – W17: จำนวน 1,106,000 บาท/ปี ภายหลังหมดสัญญาเช่า และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก ๆ 5 ปี ซึ่งผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยช่วงที่ไม่มีผู้เช่ากองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ • ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิง พรบ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี พ.ศ. 2562
ค่าใช้จ่ายสำรองในการลงทุน (Capital Expenditure)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)	ร้อยละ 1.50 ของรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการทั้งหมด (Total Effective Gross Income)
ค่าใช้จ่ายในการขาย (Selling Expense)	ร้อยละ 4.00 ของมูลค่าสุดท้าย	ร้อยละ 5.30 ของมูลค่าสุดท้าย
อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)	ร้อยละ 6.00	ร้อยละ 6.00
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00

ที่ปรึกษาการเงินอิสระมีความเห็นว่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ FTREIT จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากโรงงานและคลังสินค้าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้อ้างอิงจากสัญญาเช่าปัจจุบัน

เอกสารแนบ 8: ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม /1

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	1/9/2569 ถึง 30/9/2570 (13 เดือน)	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	245.03	217.43	223.51	224.57	223.48	234.72	205.61	211.07
ดอกเบี้ยรับ	0.51	0.46	0.53	0.61	0.69	0.77	0.86	0.93
รายได้อื่น ๆ	1.67	1.54	1.59	1.60	1.59	1.67	1.46	1.50
รวมรายได้	**247.20**	**219.42**	**225.63**	**226.78**	**225.77**	**237.16**	**207.92**	**213.50**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	37.42	35.01	36.09	36.81	36.31	39.02	34.26	37.57
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	10.26	9.57	9.66	9.74	9.84	9.91	10.05	10.19
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติม	13.84	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	**61.51**	**44.58**	**45.75**	**46.56**	**46.14**	**48.93**	**44.31**	**47.75**
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย	**185.70**	**174.85**	**179.88**	**180.22**	**179.62**	**188.24**	**163.62**	**165.74**
ดอกเบี้ยจ่าย	36.42	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49
กำไรสุทธิ	**149.27**	**149.35**	**154.39**	**154.73**	**154.13**	**162.74**	**138.13**	**140.25**
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	**137.08**	**134.42**	**138.95**	**139.25**	**138.72**	**146.47**	**124.31**	**126.22**

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	211.23	216.25	215.79	217.72	222.67	223.85	224.32	229.25
ดอกเบี้ยรับ	1.00	1.08	1.15	1.23	1.31	1.39	1.47	1.55
รายได้อื่น ๆ	1.50	1.54	1.53	1.55	1.58	1.59	1.59	1.63
รวมรายได้	**213.73**	**218.86**	**218.48**	**220.50**	**225.56**	**226.83**	**227.38**	**232.43**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	34.60	35.99	35.43	36.72	36.99	36.68	36.78	37.97
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	10.32	10.46	10.60	10.74	10.87	11.01	11.16	11.30
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติม	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	**44.92**	**46.45**	**46.02**	**47.46**	**47.86**	**47.69**	**47.94**	**49.26**
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย	**168.81**	**172.41**	**172.46**	**173.04**	**177.70**	**179.14**	**179.44**	**183.17**
ดอกเบี้ยจ่าย	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49
กำไรสุทธิ	**143.31**	**146.92**	**146.96**	**147.54**	**152.21**	**153.65**	**153.94**	**157.67**
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	**128.98**	**132.23**	**132.27**	**132.79**	**136.99**	**138.28**	**138.55**	**141.91**

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	224.16	231.18	235.96	237.52	238.11	243.11	242.88	245.19
ดอกเบี้ยรับ	1.63	1.71	1.79	1.87	1.96	2.05	2.13	2.22
รายได้อื่น ๆ	1.59	1.64	1.68	1.69	1.69	1.73	1.73	1.74
รวมรายได้	**227.38**	**234.53**	**239.43**	**241.08**	**241.77**	**246.89**	**246.74**	**249.15**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	36.84	42.09	38.96	39.14	38.88	40.06	39.94	41.21
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	11.45	11.61	11.76	11.91	12.06	12.21	12.36	12.52
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติม	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	**48.30**	**53.70**	**50.71**	**51.05**	**50.94**	**52.27**	**52.30**	**53.73**
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย	**179.08**	**180.83**	**188.72**	**190.04**	**190.83**	**194.62**	**194.44**	**195.42**
ดอกเบี้ยจ่าย	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49
กำไรสุทธิ	**153.59**	**155.33**	**163.22**	**164.54**	**165.34**	**169.13**	**168.95**	**169.93**
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	**138.23**	**139.80**	**146.90**	**148.09**	**148.80**	**152.21**	**152.05**	**152.93**

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2594	2595	2596	2597	2598	2599
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	250.37	252.02	247.39	257.92	257.59	260.16
ดอกเบี้ยรับ	2.31	2.40	2.49	2.58	2.68	2.77
รายได้อื่น ๆ	1.78	1.79	1.76	1.83	1.83	1.85
รวมรายได้	**254.46**	**256.22**	**251.65**	**262.33**	**262.10**	**264.77**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	41.30	41.35	40.35	45.91	42.23	43.68
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	12.67	12.83	13.00	13.16	13.33	14.08
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนเพิ่มเติม	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	**53.97**	**54.18**	**53.35**	**59.07**	**55.56**	**57.75**
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม และค่าตัดจำหน่าย	**200.49**	**202.04**	**198.29**	**203.26**	**206.54**	**207.02**
ดอกเบี้ยจ่าย	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49	25.49
กำไรสุทธิ	**175.00**	**176.55**	**172.80**	**177.77**	**181.04**	**181.53**
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน	**157.50**	**158.89**	**155.52**	**159.99**	**162.94**	**163.37**

หมายเหตุ: /1 ประมาณการในแต่ละปีเป็นการประมาณการตามรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ FTREIT (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม ถึง 30 กันยายน ของทุกปี)