

## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ซึ่งมีหน้าที่นำส่งงบการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งกองทรัสต์ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ จึงมีหน้าที่ในการจัดส่งงบการเงินต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

#### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบ หรือสอบทานงบการเงิน ของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)	นางวิไล บุรณกิตติโสภณ	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3920 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2562 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2562)	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
2561 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 30 กันยายน 2561)	นางสาวนิตยา เชษฐโชติรส	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4439 บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ ในระยะเวลาที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ประเภท	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2563 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2562 (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 - 30 กันยายน 2561)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2561 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 30 กันยายน 2561)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 13.2 งบดุล

งบดุล (หน่วย : พันบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน		
	2561 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2562 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2563 ตรวจสอบ
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	33,987,447	37,049,373	41,143,608
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	904,544	836,597	926,022
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	233,443	305,160	554,219
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	188,705	225,312	176,471
ดอกเบี้ยค้างรับ	2,625	2,188	995
ลูกหนี้อื่น	11,550	2,360	4,864
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	80,683	50,705	29,200
สินทรัพย์อื่น	24,328	23,244	34,390
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>35,433,325</b>	<b>38,494,939</b>	<b>42,869,769</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,393,047	1,302,000	2,856,154
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	118,367	129,637	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	66,092	59,024	96,699
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	66,017	88,438	90,140
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	30,511	31,322	30,617
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	577	-	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	844,371	945,180	1,033,336
หุ้นกู้	5,540,000	8,438,242	8,638,266
ประมาณการหนี้สินรอจ่ายคืน	-	-	84,023
หนี้สินอื่น	12,402	11,917	65,885
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>8,071,384</b>	<b>11,005,760</b>	<b>12,895,120</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	25,173,623	25,173,623	28,313,422
กำไรสะสม	2,188,318	2,315,556	1,661,227
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>27,361,941</b>	<b>27,489,179</b>	<b>29,974,649</b>
<b>หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>35,433,325</b>	<b>38,494,939</b>	<b>42,869,769</b>

### 13.3 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : พันบาท)	สำหรับงวดบัญชี ตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	
	2561 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2562 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2563 ตรวจสอบ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,933,737	2,745,471	2,883,820
รายได้ดอกเบี้ย	9,474	15,954	12,189
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	2,586	30,525	62,177
รายได้จากการรับเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	7,096	11,227	1,567
รายได้อื่น	1,001	3,961	88,654
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,953,894</b>	<b>2,807,138</b>	<b>3,048,407</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	305,446	349,115	191,625
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	235,793	337,804	374,644
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12,863	18,598	19,793
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	6,113	6,157	5,769
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,953	1,520	1,770
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	20,615	43,287	19,571
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	29,317	29,978	21,505
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	132,504	271,257	314,738
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>744,604</b>	<b>1,057,716</b>	<b>949,415</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>1,209,290</b>	<b>1,749,422</b>	<b>2,098,992</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5,380	37,916	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,798,204	60,078	(904,707)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>3,012,874</b>	<b>1,847,416</b>	<b>1,194,285</b>

งบกำไรขาดทุน (ต่อ) (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	
	2561	2562
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)	ตรวจสอบ (ปรับปรุง)
<b>รายได้จากการลงทุน</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,124,327	2,745,471
รายได้ดอกเบี้ย	10,273	15,954
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	-	30,525
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	7,096	11,227
รายได้อื่น	3,587	3,961
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,145,283</b>	<b>2,807,138</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนการเช่าและบริการ	323,679	349,115
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	263,187	337,804
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,274	18,598
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	6,756	6,157
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,302	1,520
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	25,541	43,287
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	33,501	29,978
ต้นทุนทางการเงิน	152,132	271,257
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>823,372</b>	<b>1,057,716</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>1,321,911</b>	<b>1,749,422</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	5,380	37,916
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,705,445	60,078
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>3,038,116</b>	<b>1,847,416</b>

### 13.4 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: พันบาท)	สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุด		สำหรับปี สิ้นสุด		
	วันที่ 30 กันยายน		วันที่ 30 กันยายน		
	2560 สอบทาน	2561 ตรวจสอบ	2561 (ไม่ได้ตรวจสอบ)	2562 ตรวจสอบ (ปรับปรุง)	2563 ตรวจสอบ
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	320,709	(1,123,665)	(238,200)	(766,640)	(2,483,268)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(311,072)	188,668	420,956	838,358	2,732,327
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>9,637</b>	<b>(934,997)</b>	<b>182,756</b>	<b>71,718</b>	<b>249,059</b>
เงินสด และเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด	41,049	1,168,439	50,686	233,442	305,160
<b>เงินสด และเงินฝากธนาคาร ณ วันปลายงวด</b>	<b>50,686</b>	<b>233,442</b>	<b>233,442</b>	<b>305,160</b>	<b>554,219</b>

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้เปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชี จากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน โดยเริ่มตั้งแต่งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นต้นไป ดังนั้นงบการเงินสำหรับงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 จึงได้จัดทำขึ้นตามวันสิ้นสุดของรอบระยะเวลาบัญชีใหม่เป็นครั้งแรก โดยเป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 โดยงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 (“งวดบัญชีปี 2562”) และงวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 เป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 (“งวดบัญชีปี 2563”)

เพื่อประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินในการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงิน รวมถึงการอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้อย่างเหมาะสม จึงได้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับงวด 12 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 กับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า

##### 14.1 ผลการดำเนินการของกองทรัสต์

###### 14.1.1 สรุปผลการดำเนินงานในงวดบัญชีปี 2563

ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 2 ครั้ง กล่าวคือการลงทุนในทรัพย์สินจากบริษัท สหไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (สทไทย) ในเดือนพฤศจิกายน 2562 และลงทุนในทรัพย์สินจากบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด ในเดือนกันยายน 2563 ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 1,871,012 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงาน 847,235 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้า 1,023,777 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 45.3 และ 54.7 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ และแบ่งเป็นการลงทุนแบบกรรมสิทธิ์ 1,426,658 ตารางเมตร และการลงทุนแบบสิทธิการเช่า 444,354 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 76.3 และ 23.7 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

จากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2563 ทำให้กองทรัสต์มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 1,678,475 ตารางเมตร เป็น 1,871,012 ตารางเมตร หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11.5 และจำนวนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 554 ยูนิต เป็น 614 ยูนิต โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีอัตราการใช้พื้นที่เช่าร้อยละ 82.2 ลดลงจากร้อยละ 83.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการต่ออายุสัญญาเช่า (Renewal Rate) ในรอบ 12 เดือน (1 ตุลาคม 2562 - 30 กันยายน 2563) ที่ผ่านมา อยู่ที่ประมาณร้อยละ 71.4 มีอัตราการใช้พื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 0.9 และมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยคงเหลือประมาณ 2.04 ปี

###### ข้อมูลสำคัญเปรียบเทียบระหว่างงวดบัญชีปี 2563 และ 2562

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	เปลี่ยนแปลง (%)
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ (ยูนิต)	554	614	+10.8
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	37,049	41,144	+11.1
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	1,678,475	1,871,012	+11.5
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	1,394,326	1,538,444	+10.3
อัตราการใช้พื้นที่เช่า (ร้อยละ)	83.1	82.2	-1.1

### 14.1.2 รายได้

ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวม 3,048.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 241.27 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.59 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีรายได้หลักที่เกิดจากรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวนประมาณ 2,883.82 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย จำนวนประมาณ 12.19 ล้านบาท รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า จำนวนประมาณ 62.18 ล้านบาท และรายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวนประมาณ 1.57 ล้านบาท รวมถึงรายได้อื่น จำนวนประมาณ 88.65 ล้านบาท

สำหรับรายได้ค่าเช่าและบริการในงวดบัญชีปี 2562 และปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 2,745.47 ล้านบาท และ 2,883.82 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นประมาณ 138.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.04 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในงวดบัญชีปี 2563 ดังกล่าวข้างต้น อย่างไรก็ตาม ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าจำนวน 62.18 ล้านบาท ซึ่งรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าส่วนใหญ่เกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนพฤศจิกายน ปี 2562 จากสหไทย ทั้งนี้ สหไทยมีเงื่อนไขของการชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามพื้นที่เช่าที่ว่างที่เกิดขึ้นจริงภายในระยะเวลาที่ชดเชย ตามที่ระบุในสัญญาลงทุน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 84.69 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

### 14.1.3 ค่าใช้จ่าย

ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 949.41 ล้านบาท ลดลง 108.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.24 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนการเช่าและบริการ ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจากเดิมบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นต้นทุนของทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมไปบันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบดุล โดยในงวดบัญชีปี 2562 มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่บันทึกบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารประมาณ 22 ล้านบาท ในขณะที่งวดบัญชีปี 2563 ไม่มีการบันทึกบัญชีค่าใช้จ่ายดังกล่าวในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ เพิ่มขึ้นตามจำนวนทรัพย์สินที่มากขึ้นจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินมีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ดังกล่าว

### 14.1.4 ต้นทุนทางการเงิน

ในงวดบัญชีปี 2562 และ ปี 2563 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 271.26 ล้านบาท และ 314.74 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 43.48 ล้านบาท การที่ต้นทุนการเงินเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (เงินกู้ยืมและหุ้นกู้) เพิ่มขึ้น ซึ่ง ณ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนรวม 11,494.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับจำนวนรวม 9,740.24 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของ

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจำนวนรวม 2 ครั้ง ในงวดบัญชีปี 2563 ตามที่กล่าวข้างต้น

#### 14.1.5 รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 349.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.98 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากกองทรัสต์มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 241.27 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.59 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ FTREIT มีรายได้ค่าเช่าและบริการเพิ่มขึ้น โดยรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนพฤศจิกายน ปี 2562 และเดือนกันยายน ปี 2563 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของรายได้ที่เกิดจากการบันทึกกำไรได้ที่เกี่ยวข้องกับค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่บันทึกในต้นทุนการให้เช่าและบริการ

อนึ่ง ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นขาดทุนสุทธิจำนวน 904.71 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้ารายการดังกล่าวมีกำไรสุทธิจำนวน 60.08 ล้านบาท ซึ่งผลขาดทุนสุทธิในปี 2563 เกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ส่งผลให้ในปี 2563 FTREIT มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 1,194.29 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 653.13 ล้านบาท

#### 14.1.6 เงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีมูลค่าทั้งสิ้น 41,143.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งมีมูลค่า 37,049.37 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนพฤศจิกายน 2562 และในเดือนกันยายน 2563

สำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีอยู่ทั้งสิ้น 926.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 89.42 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการลงทุนในหลักทรัพย์ ประเภทเงินฝากประจำ

#### 14.1.7 เงินกู้ยืม และหุ้นกู้

ในงวดบัญชีปี 2563 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ จำนวน 1,000 ล้านบาท และมีการเบิกใช้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 2,857.99 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้สุทธิรวมทั้งสิ้น 11,494.42 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ (สุทธิจากส่วนที่ชำระคืน) จำนวน 1,754.18 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 มีสาเหตุมาจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนพฤศจิกายน 2562 และในเดือนกันยายน ปี 2563 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อยู่ที่ร้อยละ 25.30 และร้อยละ 26.81 ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราตามที่ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ร้อยละ 35 (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และร้อยละ 60 (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน) อนึ่ง การคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวตามข้างต้นเป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นกู้สำหรับการออกหุ้นกู้ของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขของการกู้ยืมตามสัญญาที่กองทรัสต์ได้ทำกับสถาบันการเงิน

ปัจจุบันอันดับเครดิตของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทรัส เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ A (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 18 พฤษภาคม 2563



**อัตราส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมที่สำคัญ**

อัตราส่วน	ณ 30 กันยายน 2562	ณ 30 กันยายน 2563
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (เท่า)	0.44	0.46
อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) <sup>(1) (2)</sup>	25.30	26.81
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD to EBITDA ratio)	4.77	4.72
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (ร้อยละ)	21.58	43.12
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage ratio : ICR) <sup>(3)</sup>	7.56	7.74

**หมายเหตุ :**

- (1) การกู้ยืมเงิน หมายความว่ารวมถึง การออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีสาระ (Substance) ที่เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน โดยไม่นับรวมภาระหนี้สินอื่น ๆ
- (2) ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้
- (3) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = (รายได้จากการลงทุนสุทธิ + ดอกเบี้ยจ่าย + ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจ่าย) / ดอกเบี้ยจ่าย

## 14.2 แนวโน้มในอนาคต

ในสถานการณ์ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศที่อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) โดยภาพรวมของปี 2563 จะมีการติดลบประมาณ 10% จากผลกระทบของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) และคาดการณ์ว่าจะมีการเติบโตในปี 2564 ที่จะถึงนี้เพียงเล็กน้อยเท่านั้น ดังนั้นภายใต้สถานการณ์ที่ท้าทายเช่นนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแผนการบริหารโดยการเจาะกลุ่มลูกค้าในอุตสาหกรรมที่ยังมีการเติบโตอยู่ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าอีคอมเมิร์ซ กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ และกลุ่มอาหาร นอกจากนั้นการดึงกลุ่มผู้เช่าที่มีการย้ายฐานการผลิตจากประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน เนื่องจากสงครามการค้า และ COVID-19 ให้มาเช่าโรงงาน และคลังสินค้าของกองทรัสต์จะช่วยให้ผลประกอบการของกองทรัสต์มีการเติบโตขึ้นได้

และในปีงบประมาณ 2564 นี้ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการในการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกลุ่ม FPT และกลุ่มบุคคลอื่นเพื่อสร้างการเติบโตที่ต่อเนื่องให้แก่ FTREIT และได้วางแผนในการพัฒนาเพิ่มคุณภาพอสังหาริมทรัพย์ (AEI - Asset Enhancement Initiative) เพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม และประสบการณ์ที่ดีของผู้เช่าของกองทรัสต์ แม้ภาพรวมในปีงบประมาณ 2563 เป็นปีที่ประเทศไทยประสบภาวะทางเศรษฐกิจ และมีปัจจัยท้าทายหลายประการ แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถดำเนินงานให้กองทรัสต์ประสบความสำเร็จในหลาย ๆ ด้าน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงเดินหน้าในการบริหารจัดการสินทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น การเดินทางเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง และบริหารเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้ FTREIT สามารถเติบโตอย่างมั่นคงและสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นได้อย่างยั่งยืน

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



**BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.**  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของทรัสต์

10 พฤศจิกายน 2563

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม  
เฟรเซอร์สพรีอเพอร์ตี

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์สพรีอเพอร์ตี ได้แต่งตั้ง บริษัทเฟรเซอร์สพรีอเพอร์ตี  
อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงาน  
ในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัทเฟรเซอร์สพรีอเพอร์ตี อินดัสเทรียล รีท  
แมนเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์สพรีอเพอร์ตี เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ใน  
สัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด  
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์สพรีอเพอร์ตี

(นายรัชชัย เหลืองสุรังษี)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะกอกกุล)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ