

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์
กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด

24 มีนาคม 2568

ชั้น 21/1 อาคารสารคดีห้าเวร์ 175 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02 679 5400 โทรสาร 02 679 5401

สารบัญ

คำนิยาม	1
บทสรุปผู้บริหาร	10
ก. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการให้เข้าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571	16
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ.....	16
1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ.....	16
1.2. วันที่เกิดรายการ.....	16
1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	17
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ.....	18
1.5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ.....	18
1.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ.....	20
2. ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ	21
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	21
2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการการให้เข้าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571	22
2.3. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	25
3. ความเหมาะสมของการทำรายการและเงื่อนไข	26
3.1. ความเหมาะสมของการทำรายการ.....	26
3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	29
ข. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการให้เข้าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เข้าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574	31
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ.....	31
1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ.....	31
1.2. วันที่เกิดรายการ.....	31
1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน	31
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ.....	32
1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ	33
1.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ.....	33
2. ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ	34
2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ.....	34

2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการให้เข้าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เข้าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574	35
3. ความเหมาะสมของการทำรายการและเงื่อนไข	37
3.1. ความเหมาะสมของการทำรายการ	37
3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	40
สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	41
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม	46
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน	53
เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ไทยเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด	67
เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	73

คำนิยาม

คำนิยาม	คำอธิบาย
“B2B2C”	รูปแบบธุรกิจที่รวมธุรกิจแบบ B2C และ B2B เข้าด้วยกัน เพื่อสร้างเป็นรูปแบบธุรกิจที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค (Customer) ให้สมบูรณ์แบบมากขึ้น (Business-to-Business-to-Customer)
“BOI”	สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment)
“BTCAS” หรือ “ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสেস (ประเทศไทย) จำกัด
“DPU”	ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย
“EBITDA”	กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
“E-Commerce”	ภาคการค้าออนไลน์ ซึ่งหมายถึงการซื้อขายสินค้าและบริการผ่านระบบอินเทอร์เน็ต ซึ่งครอบคลุมกิจกรรมตั้งแต่การโฆษณา การสั่งซื้อ การชำระเงิน ไปจนถึงการจัดส่งสินค้า โดยแบ่งออกได้เป็นหลายรูปแบบ
“EEC”	เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หรือ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor)
“EFC”	โครงการระเบียงผลไม้ภาคตะวันออก (Eastern Fruit Corridor)
“EPU”	อัตรากำไรต่อหน่วย
“FTREIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้
“HRM” หรือ “บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
“HYDROGEN” หรือ “กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ HYDROGEN”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
“HYDROGEN ASSET”	บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซต จำกัด
“ICC”	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)
“ICD”	สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง (Inland Container Depot)
“IDF”	บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด
“IMF”	กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund)
“Knight Frank”	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
“LH Fund” หรือ “ทรัสต์”	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
“MLR”	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Loan Rate)
“NAV”	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)
“OCC”	บริษัท โอ ซี ซี จำกัด (มหาชน)
“SEZ”	พื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ (Special Economic Zone)
“SMEs”	วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีขนาดเล็กถึงขนาดกลาง (Small and Medium-sized Enterprises)
“SPI”	บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
“SPR”	บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด
“TIGER”	บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
“WHAIR”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล
“WHART”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

คำนิยาม	คำอธิบาย
“Work from Home”	การปฏิบัติงานจากที่พักอาศัยแทนการเดินทางไปยังสำนักงาน โดยใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น อินเทอร์เน็ต ซอฟต์แวร์การสื่อสาร และเครื่องมือการทำงานออนไลน์ เพื่อให้พนักงานสามารถทำงาน ติดต่อสื่อสาร และส่งมอบงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ
“กม.”	กิโลเมตร
“การแพร่ระบาดของ COVID-19”	การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
“โครงการ JWD”	โครงการอาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น โดยมีที่ตั้งอยู่ที่ถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้โครงการดังกล่าวมีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (“SJWD”)
“โครงการ TIP 5”	โครงการอาคารโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น โดยมีที่ตั้งติดถนนเลียบคลองส่งน้ำสุวรรณภูมิ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้ที่ดินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) เข้าลงทุนในลักษณะกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในโครงการดังกล่าวซึ่งเป็นที่ดินและอาคารคลังสินค้าของ บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด
“โครงการ TSDC”	โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี (TSDC)
“โครงการ WHA บางนา-ตราด กม.19”	โครงการอาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น โดยมีที่ตั้งอยู่ที่ถนนเทพรัตน ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้ที่ดินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHART) เข้าลงทุนในลักษณะสิทธิการเช่า (Leasehold) ในโครงการดังกล่าว
“โครงการ บางกอกฟรียูเรดโซน 2”	โครงการโรงงาน คลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น โดยมีที่ตั้งอยู่ที่ซอยจางเจริญ ถนนเทพารักษ์ ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ทั้งนี้ที่ดินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล (PROSPECT REIT) เข้าลงทุนในลักษณะสิทธิการเช่า (Leasehold) บางส่วนในโครงการดังกล่าว
“โครงการ บีซีเค แลนด์”	โครงการอาคารคลังสินค้า โดยมีที่ตั้งอยู่ที่ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
“ตร.ม.”	ตารางเมตร
“ตร.ว.”	ตารางวา
“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“HYDROGEN”)

เอกสารแนบ:

- 1) ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- 2) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
- 3) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
- 4) ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

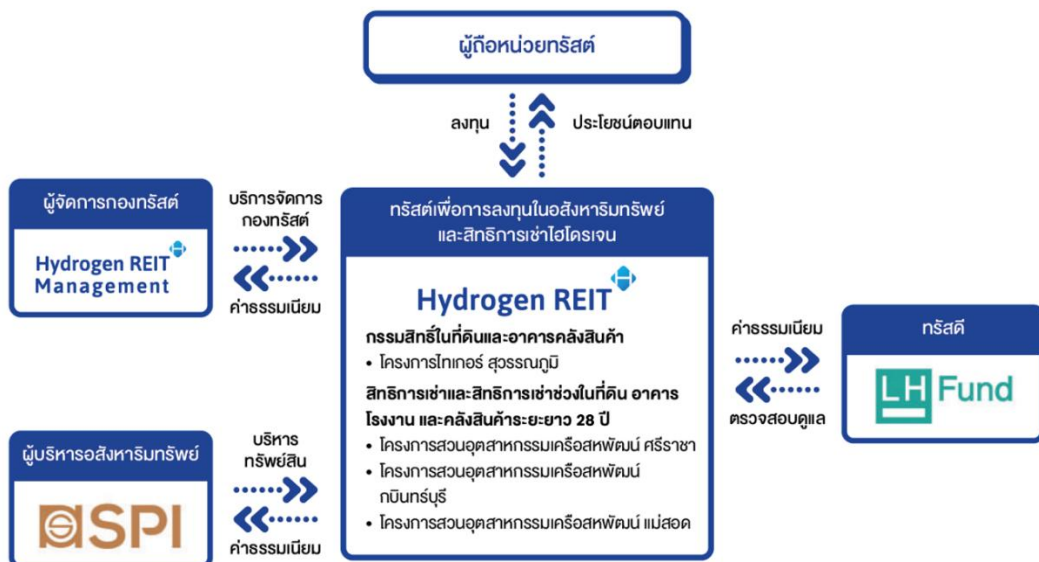
อ้างอิง:

- 1) มติคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568
- 2) สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) งบการเงินตรวจสอบของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ณ 31 ธันวาคม 2565 ณ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567
- 4) งบการเงินตรวจสอบของบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ณ 31 ธันวาคม 2564 ณ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ 31 ธันวาคม 2566
- 5) งบการเงินตรวจสอบของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ณ 31 ธันวาคม 2565 ณ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567
- 6) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT 1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน สำหรับปี 2566
- 7) สัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2565

- 8) หนังสือการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน เลขที่ กท.0004/2565 อ้างอิงสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างบริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 21 ตุลาคม 2565
- 9) หนังสือการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน เลขที่ กท.0006/2565 อ้างอิงสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างบริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 21 ตุลาคม 2565
- 10) สัญญาเช่าอาคาร ระหว่างบริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2565 เลขที่ SPR.1.001/2565
- 11) หนังสือการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าอาคาร เลขที่ กท.0005/2565 อ้างอิงสัญญาเช่าอาคาร ระหว่างบริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 21 ตุลาคม 2565
- 12) หนังสือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคาร ระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน และบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2566
- 13) สัญญาเช่าอาคาร ระหว่างระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน และบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2565 เลขที่ HY.LB.2023.1.001
- 14) สัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2568 เลขที่ HY.LB.3.2025.001
- 15) สัญญาเช่าอาคาร ระหว่างทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 มกราคม 2568 เลขที่ HY.LB.1.2025.001
- 16) ร่างสัญญาเช่าอาคารและงานระบบ สำหรับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571
- 17) หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ HYDROGEN”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์

กองทรัสต์ HYDROGEN ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 มีทุนจดทะเบียน จำนวน 2,077.20 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “HRM”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ มีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“LH Fund” หรือ “ทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และมีบริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ HYDROGEN จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ HYDROGEN จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยมีโครงสร้างกองทรัสต์ดังนี้



ที่มา: บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด . (20 กุมภาพันธ์ 2568). โครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568.

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ในการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ HYDROGEN และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN กองทรัสต์ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักโครงการต่าง ๆ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ ศรีราชา
- โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ กบินทร์บุรี
- โครงการสวนอุตสาหกรรมศรีนครินทร์ แม่สอด
- โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี

ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี (“โครงการ TSDC”) ซึ่งประกอบไปด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมิทรัสต์ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) พร้อมระบบปฏิบัติการและชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) จากเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว กล่าวคือ บริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด (“SPR”) บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด (“IDF”) และบริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 (“วันที่กองทรัสต์ลงทุน”) โดยในการเข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินโครงการ TSDC ดังกล่าว กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ TSDC ที่เกี่ยวข้องที่ SPR ได้เข้าทำกับบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“TIGER”) (โดยมีทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าว คือ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 40,779 ตารางเมตร (“ตร.ม.”) (“อาคาร”) ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) พร้อมระบบปฏิบัติการและชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารดังกล่าว (“งานระบบ”)) เพื่อเข้าเป็นผู้ให้เช่ากับ TIGER แทนที่ SPR นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน และในเวลาต่อมาภายหลังจากที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ TSDC กับ TIGER ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่มาจาก SPR ดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และ TIGER ได้ตกลงกันต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะสั้น โดยสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ได้แก่ (1) สัญญาเช่าอาคาร (“สัญญาเช่าอาคาร”) และ (2) สัญญาเช่างานระบบ (“สัญญาเช่างานระบบ”) ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบในโครงการ TSDC กับ TIGER จะสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาการต่ออายุสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบ ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2571 โดยกำหนดให้ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าอาคารตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่างานระบบตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการ TSDC ระหว่างกองทรัสต์ SPI และ SPR ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 (“สัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี” หรือ “สัญญาตกลงกระทำการ”) นั้น SPI และ/หรือ SPR ได้ตกลงรับประกันค่าเช่าของงานระบบที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสรุปสาระสำคัญของข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าของงานระบบดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์ โดยข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าดังกล่าวในสัญญาตกลงกระทำการข้างต้นมีสาระสำคัญว่า ในช่วงระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน (“ระยะเวลารับประกันค่าเช่า”) หากในช่วงเวลาใดไม่มีผู้เช่ารายย่อยเช่างานระบบ (“งานระบบที่ว่าง”) SPI และ/หรือ SPR ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์สำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าว ตลอดช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่ารายย่อยสำหรับการเช่างานระบบ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวที่ร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี (“อัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่าง”) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีผู้เช่ารายย่อยมาเช่างานระบบที่ว่างตามสัญญาเช่างานระบบที่ว่างในช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า แต่หากผู้เช่ารายย่อยที่มาเช่างานระบบที่ว่างนั้นเข้าทำสัญญาเช่างานระบบที่ว่างโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่างานระบบที่ว่างต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่าง SPI และ/หรือ SPR ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างสำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ตามหน้าที่ที่กำหนดข้างต้นต่อไป ในช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า (“ข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่า”) ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากอัตราค่าเช่าสำหรับการเช่างานระบบโดย TIGER ที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ กล่าวคือ ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่างานระบบตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ซึ่งอยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท) จะต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างดังกล่าวในช่วงระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1

ธันวาคม 2568 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ดังนั้น ภายใต้ข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าข้างต้น ในกรณีที่กองทรัสต์มีการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติ SPI และ/หรือ SPR จะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างสำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาการเช่านับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ

อนึ่ง การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่บริษัท TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ของกองทรัสต์ จะเป็นการเข้าทำสัญญากับ TIGER ซึ่งกองทรัสต์ TIGER และผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ SPI โดย SPI ถือหุ้นทางตรงในกองทรัสต์ จำนวน 59,107,700 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.46 ถือหุ้นทางตรงใน TIGER จำนวน 1,239,268 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.49 และถือหุ้นทางอ้อมในผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่านบริษัท ไฮโดรเจน แอสเซต จำกัด (“HYDROGEN ASSET”) จำนวน 2,799,980 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.9993 นอกจากนี้ SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์มีกรรมกรร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน ดังนั้น TIGER จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ดังกล่าวข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) กล่าวคือ ค่าเช่าอาคารทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี อยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 12.92 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) และค่าเช่างานระบบทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี อยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 1.68 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยเมื่อรวมขนาดรายการของการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์แก่ TIGER และขนาดรายการของการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.60 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สร. 26/2555”) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์มีมติอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามระยะเวลาการเช่าดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่กองทรัสต์อาจมีการให้เช่าอาคารและ/หรืองานระบบของกองทรัสต์ดังกล่าวแก่ TIGER ต่อเนื่องไปในอนาคตภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2571 นั้น ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ภายใต้กรอบเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการให้เช่าต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้าซึ่งมีระยะเวลาการเช่าที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2571
 - (2) ระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปแต่ละครั้ง จะไม่เกิน 3 ปี และอยู่ภายในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 และ
 - (3) อัตราค่าเช่าจะไม่ค่อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง
- (“กรอบเงื่อนไข”)

หากการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์และการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ในอนาคตดังกล่าวเป็นไปตามกรอบเงื่อนไขข้างต้น ให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้เช่าอาคาร และ/หรือ ให้เช่างานระบบแก่ TIGER ได้โดยไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แม้ว่าขนาดรายการของธุรกรรมการให้เช่าอาคาร และ/หรือ ธุรกรรมการให้เช่างานระบบ แก่ TIGER ดังกล่าวจะเท่ากับตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า)

สำหรับอัตราค่าเช่าของการให้เช่าอาคารและการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ที่จะไม่ค่อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้งนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า สำหรับการให้เช่าอาคารอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม และสำหรับการให้เช่างานระบบอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์

ทั้งนี้ เนื่องจากตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการ TSDC SPI และ/หรือ SPR ได้ตกลงรับประกันค่าเช่าของงานระบบที่กองทรัสต์จะได้รับ โดยข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าดังกล่าวมีสาระสำคัญตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปในการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ดังนั้น ภายใต้ข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าข้างต้น ในกรณีที่การให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติตามการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 นี้ มีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างดังกล่าว SPI และ/หรือ SPR จะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างสำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ

การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ดังกล่าวข้างต้นจึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) กล่าวคือ ค่าเช่าอาคารทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่าอาคาร

ขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 264,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.46 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และค่าเช่างานระบบทั้งหมดสูงสุดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่างานระบบขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 34,270,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 1.88 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยเมื่อรวมขนาดรายการของการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์แก่ TIGER และขนาดรายการของการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี ดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 16.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ในการนี้ บริษัทได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ HYDROGEN TIGER HRM และ SPI ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN เกี่ยวกับการการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 โดยในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากทางผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเอกสารทางการเงิน สรุปร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินที่สำคัญจากบริษัท และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบ สมเหตุสมผลตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN เป็นสำคัญ

การให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่มีส่วนในการรับผิดชอบต่อผลกระทบใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม

บทสรุปผู้บริหาร

กองทรัสต์ HYDROGEN ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 มีทุนจดทะเบียน จำนวน 1,886.82 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดย HRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ LH Fund ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ HYDROGEN จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป และนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินในโครงการต่าง ๆ ได้แก่ โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 ได้มีมติอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 โดยคณะกรรมการบริษัทได้เสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาการทำรายการต่าง ๆ ดังนี้

เรื่องที่ 1 การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

สำหรับโครงการ TSDC ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินจากเจ้าของทรัพย์สิน คือ SPR เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 นั้น กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่ SPR ได้เข้าทำกับ TIGER โดยมีทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่า คือ อาคารและงานระบบ เพื่อเข้าเป็นผู้ให้เช่ากับ TIGER แทนที่ SPR นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน และในเวลาต่อมาภายหลังจากที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ TSDC กับ TIGER ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่มาจาก SPR ดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และ TIGER ได้ตกลงกันต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับปัจจุบัน ได้แก่ สัญญาเช่าอาคาร และสัญญาเช่างานระบบ ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

เนื่องจาก สัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาเช่าอาคาร กับ TIGER มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2571 จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ทั้งนี้ ค่าเช่าอาคารที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี อยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 12.92 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) และค่าเช่างานระบบอยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท ตามลำดับ คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 1.68 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

อนึ่ง การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 นั้น กองทรัสต์ TIGER และผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ SPI โดย SPI ถือหุ้นทางตรงในกองทรัสต์ จำนวน 59,107,700 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.46 ถือหุ้นทางตรงใน TIGER จำนวน 1,239,268 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.49 และถือหุ้นทางอ้อมในผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่าน HYDROGEN ASSET จำนวน 2,799,980 หุ้น คิดเป็น ร้อยละ 99.9993 นอกจากนี้ SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์มีกรรมการร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน ดังนั้น TIGER จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับการทำรายการให้เช่าอาคารและงานระบบดังกล่าว เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 ได้พิจารณาและมีมติอนุมัติให้จัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 วันที่ 29 เมษายน 2568 เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการทำรายการ โดยการทำรายการดังกล่าวถือเป็นรายการเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทหรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามประกาศที่ สร. 26/2555 ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลสำหรับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยมีข้อดี ได้แก่ กองทรัสต์จะสามารถรักษาสถานะการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง ซึ่งสะท้อนประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ช่วยลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่าใหม่ และลดกระบวนการและความยุ่งยากในการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน แต่อาจมีข้อด้อย เช่น กองทรัสต์อาจพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายใหญ่จากการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ TSDC และค่าเช่างานระบบตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 จะเป็นอัตราค่าเช่าเดิมตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการทำรายการโดยทั่วไป เช่น ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า และ/หรือความเสี่ยงจากการเสียโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจให้ค่าเช่าสูงกว่าผู้เช่าเดิม

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของการให้เช่าอาคารกับ TIGER โดยพิจารณาจากข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบอ้างอิงตาม 1) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2) ข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบที่ได้รับจากการรวบรวมข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการโทรสอบถามค่าเช่าจากตัวแทนจัดหาผู้เช่า อยู่บนสมมติฐานที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์มีความถูกต้อง และ 3) ข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC เพื่อพิจารณาขออนุมัติการทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
ข้อมูลเปรียบเทียบจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ				
1	โครงการ WHA ลาดกระบัง	ถนนไอซีดี	35,093	170
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21	ถนนเทพารักษ์ กม. 21 สมุทรปราการ	30,311	175 ¹
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ทล.34) สมุทรปราการ	76,405	165
4	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	160,434	165
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี3)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	40,794	165
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์				
1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	20,000	140
2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ถนนคลังสินค้าตู้คอนเทนเนอร์ ภายในประเทศ (ICD) 1 ลาดกระบัง	15,000	140
3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ถนนฉลองกรุง (ภายในนิคม อุตสาหกรรมลาดกระบัง)	12,000	150 - 160
ข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC²				
1	ผู้เช่ารายอื่น	โครงการ TSDC	23,944	155 - 165
ช่วงอัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./ เดือน)				140 - 175

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลอัตราค่าเช่าตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ้างอิงจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับการถือครองหุ้นในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 จัดทำโดยบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

² ไม่รวมพื้นที่เช่าของ TIGER จำนวน 40,779 ตร.ม. และส่วนของพื้นที่ว่างที่มีการรับประกันค่าเช่าจาก SPI และ SPR จำนวน 344 ตร.ม.

จากการพิจารณาข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ข้อมูลที่รวบรวมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC พบว่า อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย จะอยู่ในช่วง 140 - 175 บาท/ตร.ม./เดือน หากพิจารณาค่าเช่าตามพื้นที่ที่ TIGER เช่าขนาด 40,779 ตร.ม. ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดสำหรับระยะเวลา 3 ปี จะอยู่ในช่วง 205,526,160 - 256,907,700 บาท โดยค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารที่กองทรัสต์จะเช่าทำกับ TIGER ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท จะตกอยู่ในช่วงของอัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ยของตลาดดังกล่าว

นอกจากนี้ สำหรับการให้เช่างานระบบ ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2571 จะมีอัตราค่าเช่าที่จะเช่าทำสัญญา ไม่เกิน 850,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราเช่าเดิมตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการ อัตราการเติบโตของค่าเช่างานระบบจะอยู่ที่ร้อยละ 6 ทุก 3 ปี ดังนั้น ส่วนต่างของค่าเช่าส่วนที่ต้องเพิ่มขึ้นตามสัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์จะได้รับการรับประกันค่าเช่าจาก SPI และ/หรือ SPR

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TDSC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 มีความเหมาะสม และผู้ถือหน่วยทรัสต์ HYDROGEN จึงควรพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

เรื่องที่ 2 การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TDSC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามระยะเวลาการเช่าดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่กองทรัสต์อาจมีการให้เช่าอาคารและ/หรืองานระบบของกองทรัสต์ดังกล่าวแก่ TIGER ต่อเนื่องไปในอนาคตภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2571 นั้น ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TDSC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ภายได้กรอบเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการให้เช่าต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้าซึ่งมีระยะเวลาการเช่าที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2571
- (2) ระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปแต่ละครั้ง จะไม่เกิน 3 ปี และอยู่ภายในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 และ
- (3) อัตราค่าเช่าจะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง

(“กรอบเงื่อนไข”)

หากการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์และการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์ แก่ TIGER ในอนาคตดังกล่าวเป็นไปตามกรอบเงื่อนไขข้างต้น ให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้เช่าอาคาร และ/หรือ ให้เช่างานระบบแก่ TIGER ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แม้ว่าขนาดรายการของธุรกรรมการให้เช่าอาคาร และ/หรือ ธุรกรรมการให้เช่างานระบบ แก่ TIGER ดังกล่าวจะเท่ากับตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า)

สำหรับอัตราค่าเช่าของการให้เช่าอาคารและการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ที่จะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า สำหรับการให้เช่าอาคารอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม และสำหรับการให้เช่างานระบบอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์

การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ดังกล่าวข้างต้นจึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) กล่าวคือ ค่าเช่าอาคารทั้งหมดสูงสุดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่าอาคารขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 264,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.46 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) และค่าเช่างานระบบทั้งหมดสูงสุดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่างานระบบขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 34,270,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 1.88 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยเมื่อรวมขนาดรายการของการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์แก่ TIGER และขนาดรายการของการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตลอดระยะเวลาเช่าสูงสุดที่ 3 ปีดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 16.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาค่าเช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC ที่ให้เช่าแก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีความเห็นว่าค่าเช่าดังกล่าวมีความเหมาะสม โดยพิจารณาจากค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดปัจจุบันที่ 140 – 175 บาท/ตร.ม./เดือน และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ ร้อยละ 2.5 ต่อปี ตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี จัดทำโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 ส่งผลให้ค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงปี 2571 -2574 จะตกอยู่ในช่วง 151 – 188 บาท/ตร.ม./เดือน ทั้งนี้ หากพิจารณาจากค่าเช่าตามพื้นที่ที่ TIGER เช่า TIGER ขนาด 40,779 ตร.ม. ต่อระยะเวลา 3 ปี ค่าเช่าอาคารอ้างอิงอัตราค่าเช่าของตลาดจะอยู่ในช่วง 221,674,644 – 275,992,272 บาท ดังนั้น ค่าเช่า สำหรับการให้เช่าอาคารต่อเนื่อง ภายหลัง 30 มิถุนายน 2571 ระยะเวลา 3 ปี ที่ประมาณ 264,000,000 บาท จะตกอยู่ในช่วงค่าเช่าต่อตารางเฉลี่ยของตลาด นอกจากนี้ ค่าเช่างานระบบต่อเนื้อระยะเวลารายการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 จะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า การให้เช่างานระบบอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่างานระบบขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 34,270,000 บาท

ทั้งนี้ การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน

2574 มีข้อดี ได้แก่ รักษาอัตราการเข้าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง และสร้างความต่อเนื่องของรายได้ และลดค่าใช้จ่ายและการใช้ทรัพยากรในการทำธุรกรรม อย่างไรก็ตาม การอนุมัติการการให้เช่าอาคารและงานระบบในอนาคตอาจมีข้อเสีย คือ กองทรัสต์อาจพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายใหญ่จากการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ TSDC นอกจากนี้ เมื่อพิจารณากรอบเงื่อนไขของการขึ้นค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาในอนาคตที่ว่า “อัตราค่าเช่าจะไม่ค่อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง” อาจมีความเสี่ยงที่ค่าเช่าอาจไม่เพิ่มขึ้นในอนาคต ในกรณีที่อัตราค่าเช่าเป็นร้อยละ 0 ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าของตลาด และอาจเสียโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจให้ค่าเช่าสูงกว่าผู้เช่าเดิม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการเจรจากับ TIGER ในการต่อสัญญาและปรับอัตราค่าเช่า ซึ่งอาจมีโอกาสดังกล่าวที่อัตราค่าเช่าเดิมไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้น หรือปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราค่าเช่าเดิมตามกรอบเงื่อนไขที่ขออนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามหา และ/หรือพิจารณาค่าเช่า เงื่อนไขรวมถึงความมั่นคงและความเสี่ยงต่าง ๆ ของผู้เช่ารายอื่นร่วมด้วย เพื่อลดแนวโน้มการสูญเสียรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการ TSDC คิดเป็นพื้นที่เช่า ร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด หากกองทรัสต์ไม่ต่อสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ TIGER อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จำนวนมาก และมีค่าใช้จ่ายในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ อย่างรอบด้านเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในภาพรวม

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 **มีความเหมาะสม และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ HYDROGEN จึงควรพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าว**

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และสิทธิของกองทรัสต์ในการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

**ก. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของ
กองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์
จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน
2571**

กองทรัสต์ HYDROGEN ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 มีทุนจดทะเบียน จำนวน 1,886.82 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดย HRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ LH Fund ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ และ SPI เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ HYDROGEN จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป และนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้เช่า และ/หรือให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ และ/หรือการจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

สืบเนื่องจากกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินในโครงการ TSDC จากเจ้าของทรัพย์สินเดิม คือ SPR โดยกองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม ตามสัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินในโครงการ TSDC ที่เกี่ยวข้องที่ SPR ได้เข้าทำกับ TIGER เพื่อเข้าเป็นผู้ให้เช่ากับ TIGER แทนที่ SPR นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน และในเวลาต่อมาภายหลังจากที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการ TSDC กับ TIGER ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่มาจาก SPR ดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และ TIGER ได้ตกลงกันต่ออายุสัญญาเช่าระยะสั้นดังกล่าว โดยสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบจะสิ้นสุดสัญญาวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยการทำการดังกล่าวจึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN ที่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2568 วันที่ 29 เมษายน 2568

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ

เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารและงานระบบเดิมจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่บริษัท TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าอาคารที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท และอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่างานระบบที่ไม่เกิน 850,000 บาท ต่อเดือน ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี อยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท

1.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับ TIGER สำหรับการให้เช่าอาคาร ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันและงานระบบ ภายในเดือนมิถุนายน 2568 โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

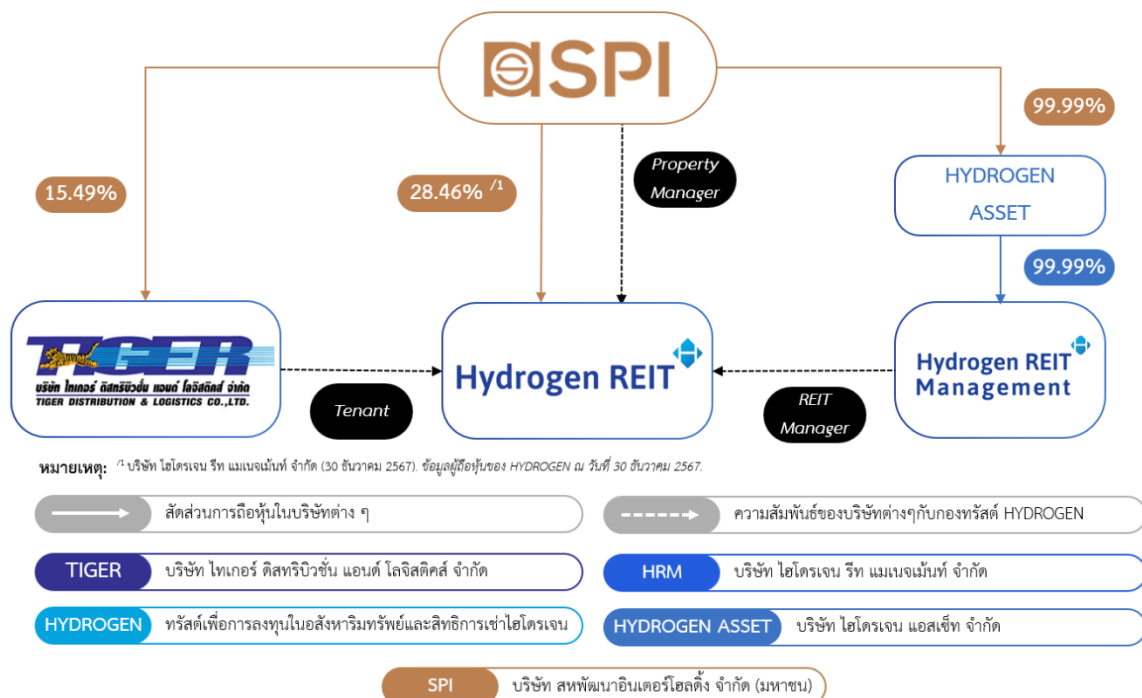
1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ความสัมพันธ์กับผู้เช่า

ผู้ให้เช่า: ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์ HYDROGEN”)

ผู้เช่า: บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“TIGER”)

TIGER มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN โดยที่กองทรัสต์ HYDROGEN TIGER และผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ SPI โดย SPI ถือหุ้นทางตรง และทางอ้อมในกองทรัสต์ HYDROGEN TIGER และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



ที่มา: โครงสร้างผู้ถือหุ้น. (14 มกราคม 2567). ข้อมูลโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด.

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด. (30 ธันวาคม 2567). รายชื่อผู้ถือหุ้นของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567.

ลักษณะความสัมพันธ์ ณ วันที่ 14 มกราคม 2567 เป็นต้นนี้

1. SPI ถือหุ้นทางตรงในกองทรัสต์ HYDROGEN จำนวน 59,107,700 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.46
2. SPI ถือหุ้นทางตรงใน TIGER จำนวน 1,239,268 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.49
3. SPI ถือหุ้นทางอ้อมในผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 2,799,980 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.9993 ผ่านการถือหุ้นใน HYDROGEN ASSET จำนวน 299,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.9990
4. SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์มีกรรมการร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน

TIGER มีส่วนได้เสียโดยจะเป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 รวมถึงเป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการระหว่างกันที่ผ่านมา: TIGER เป็นผู้เช่าทรัพย์สิน และอาคารในโครงการ TSDC นับตั้งแต่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการ TSDC โดยรายการเกี่ยวข้องกันย้อนหลัง 6 เดือนล่าสุด ได้แก่ การเช่าทำสัญญาเช่าอาคาร พื้นที่รวม 40,779 ตร.ม. และสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการ TSDC ระยะสั้นรวมเวลาการเช่า 6 เดือน ตั้งแต่ 1 มกราคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568 กับ TIGER เพื่อให้ TIGER ใช้ทรัพย์สิน โดยกองทรัสต์มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

การเช่าทำรายการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สิน และสัญญาเช่าอาคารโครงการ TSDC กับ TIGER เข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้อง โดย TIGER ถือเป็นผู้เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ TIGER และผู้จัดการกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ SPI โดย SPI ถือหุ้นทางตรงในกองทรัสต์ จำนวน 59,107,700 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 28.46 ถือหุ้นทางตรงใน TIGER จำนวน 1,239,268 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.49 และถือหุ้นทางอ้อมในผู้จัดการกองทรัสต์ ผ่าน HYDROGEN ASSET จำนวน 2,799,980 หุ้น คิดเป็น ร้อยละ 99.9993 นอกจากนี้ SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์มีกรรมการร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน

ทั้งนี้ ค่าเช่าอาคารทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี อยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 12.92 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) และค่าเช่างานระบบทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี อยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 1.68 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยเมื่อรวมขนาดรายการของการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์แก่ TIGER และขนาดรายการของการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.60 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท) ดังนั้น การเช่าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

1.5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำรายการ

สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำรายการ ประกอบด้วย สัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบกับ TIGER โดยเงื่อนไขและข้อสัญญาเป็นสรุปสาระสำคัญของสัญญา ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกัน โดยสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคารและร่างสัญญาเช่างานระบบกับ TIGER เป็นดังนี้

1.5.1 ร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“ผู้ให้เช่า”)
ผู้เช่า	บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารในบริเวณศูนย์กระจายสินค้าไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี (TSDC) เลขที่ 236/2 ถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่ 40,779 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 50580 เลขที่ดิน 223 แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร รายละเอียดตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (“ทรัพย์สินที่เช่า”)
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าอยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท
เงินประกัน	เพื่อเป็นการประกันความเสียหาย และประกันการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงมอบเงินประกันจำนวน 2 เดือน ของค่าเช่า ไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด
การประกันภัยทรัพย์สินที่เช่า	- ผู้ให้เช่าตกลงจัดทำประกันภัยในส่วนทรัพย์สินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ แต่ผู้เดียวในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ส่วนทรัพย์สินของผู้เช่าที่นำเข้ามาในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าตกลงเป็นฝ่ายจัดทำประกันภัยทรัพย์สินของผู้เช่าและชำระเบี้ยประกันเอง - ผู้เช่าต้องไม่กระทำ หรืออนุญาตให้กระทำการใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า อันจะทำให้กรมธรรม์ ประกันภัยที่เอาประกันภัยโดยผู้ให้เช่าอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าไม่สมบูรณ์หรือถูกยกเลิกได้ กรณีที่ผู้เช่าเพิ่มเบี้ยประกันภัยสำหรับกรมธรรม์ต่าง ๆ เนื่องจากการกระทำดังกล่าวของผู้เช่าและเพื่อให้กรมธรรม์ประกันภัยมีผลใช้บังคับต่อไปหรือต่ออายุได้ ผู้เช่าจะต้องชำระเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นให้แก่ผู้ให้เช่า รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ผู้ให้เช่าจะต้องจ่ายไปเพื่อการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยเหล่านั้น ทั้งนี้ การต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัย หรือการตกลงเงื่อนไขต่าง ๆ ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ให้เช่าแต่เพียงผู้เดียว
การโอนสิทธิการเช่า หรือให้เช่าช่วง	(1) ระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่น ไม่ว่าจะ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะเข้าทำสัญญากับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้ (2) ระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่า หรือให้เช่าช่วงในทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า (3) กรณีผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการโอนสิทธิการเช่าหรือการให้เช่าช่วง
การต่ออายุการเช่า	(1) ก่อนสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง คู่สัญญาอาจตกลงทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกันต่อไป โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์จะต่ออายุการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อยตามระยะเวลาที่กำหนด (2) คู่สัญญาต้องดำเนินการตกลงเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่า ค่าเช่า หรือค่าบริการอื่น ๆ รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่จะกำหนดขึ้นใหม่ให้เสร็จเรียบร้อยก่อนที่สัญญาฉบับนี้จะหมดอายุลง หากไม่ทำการตกลงภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ (1) ภายใต้อำนาจการต่ออายุการเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิจัดหาผู้เช่ารายอื่น โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบ

1.5.2 ร่างสัญญาเช่างานระบบ สำหรับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“ผู้ให้เช่า”)
ผู้เช่า	บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) พร้อมระบบปฏิบัติการและชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ภายในคลังสินค้า ณ ศูนย์กระจายสินค้าไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี (TSDC) ตั้งอยู่เลขที่ 236/2 ถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร รายละเอียดตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (“ทรัพย์สินที่เช่า”)
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าอยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
เงินประกัน	เพื่อเป็นการประกันความเสียหาย และประกันการชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงมอบเงินประกันจำนวน 2 เดือน ของค่าเช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ไว้ให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน ระยะเวลาที่กำหนด
การโอนสิทธิการเช่า หรือ ให้เช่าช่วง	- ระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ให้แก่ผู้อื่น ไม่ว่าจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่ากับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้ - ทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่นำไปให้ผู้เช่าช่วง หรือยินยอม ไม่ว่าโดยตรง หรือโดยปริยายให้ผู้อื่นใช้ หรือได้รับประโยชน์ หรือโอนสิทธิของตนที่มีตามสัญญาฉบับนี้ให้ผู้อื่น ไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า
การต่ออายุการเช่า	ก่อนสัญญาเช่าฉบับนี้จะสิ้นสุดลง คู่สัญญาอาจตกลงทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกันต่อไป โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ต่ออายุการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนด

1.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัท เห็นว่าการนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER รวมถึงอัตราค่าเช่าที่จะได้รับจาก TIGER ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเมื่อพิจารณาจากสถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์การแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจการขนส่งสินค้า และการกระจายสินค้า และระหว่างผู้ประกอบการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า แล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรักษาผู้เช่าไว้ในช่วงที่สถานะเศรษฐกิจมีความไม่แน่นอนดังกล่าวเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการสร้างความมั่นคงและต่อเนื่องของรายได้ อีกทั้งการนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC ออกให้เช่าแก่ TIGER ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้นยังจะช่วยลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ นอกจากนั้น รายได้ค่าเช่ายังมีการปรับเพิ่มขึ้นจากรายได้ตามสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้ ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 TIGER นับเป็นผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ โดย TIGER เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และรายได้ค่าเช่าอาคารและค่าเช่างานระบบที่กองทรัสต์ได้รับจาก TIGER นั้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 39.99 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบกับ TIGER และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทน TIGER ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหญ่รายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัท ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการดังกล่าว

2. ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินและปล่อยให้เช่าทรัพย์สินในโครงการต่าง ๆ ทั้งนี้ สำหรับโครงการ TSDC กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่าจากให้เช่าพื้นที่อาคารและงานระบบแก่ผู้เช่า

ในการนี้ กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบในโครงการ TSDC กับ TIGER ในฐานะผู้ให้เช่าจากการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าอาคารและทรัพย์สินระหว่าง SPR และ TIGER โดยที่การต่อสัญญาเช่าของผู้สัญญาเช่าอย่างใดก็ตาม ก่อนสัญญาเช่าปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 เพื่อสร้างความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจและรักษารายได้จากการเช่าทรัพย์สินให้คงอยู่ในระดับที่มั่นคง ทั้งนี้ การต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวยังช่วยลดความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการว่างเช่าของทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ ยังสะท้อนถึงความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า ซึ่งสามารถสนับสนุนความร่วมมือทางธุรกิจในระยะยาวและเสริมสร้างมูลค่าให้กับทรัพย์สินในอนาคต

ทรัสต์ และ HRM จึงมีความเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยการทำรายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 เรียบร้อยแล้ว โดยที่ประชุมมีมติให้เสนอการทำรายการดังกล่าวในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 วันที่ 29 เมษายน 2568 เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติต่อไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยง รวมถึงผลกระทบจากการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

2.2.1 ข้อดีของการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

(1) รักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง ซึ่งสะท้อนประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

หากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการให้เช่าอาคารและงานระบบของโครงการ TSDC แก่ TIGER จะเป็นการรักษาอัตราการเช่าของโครงการให้อยู่ในระดับสูง เพื่อสร้างความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่ หากผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญา เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่าหลักของโครงการ คิดเป็นประมาณ ร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ TSDC อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่และป้องกันความเสี่ยงจากการที่พื้นที่อาจว่างลง ซึ่งส่งผลต่อความมั่นคงทางรายได้และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

ทั้งนี้ จากการพิจารณาอัตราการเช่าของคลังสินค้า (Occupancy rate) ของ HYDROGEN กับผู้ให้เช่าคลังสินค้านรายอื่น สำหรับปี 2565 ปี 2566 และ ปี 2567 แสดงข้อมูลเปรียบเทียบตามตารางด้านล่าง

หน่วย: ร้อยละ

รายชื่อผู้ให้เช่า คลังสินค้า ¹	2565	2566	2567
HYDROGEN	99.70%	99.20%	99.20%
WHAIR	97.20%	90.40%	93.30%
WHART	92.29%	88.02%	86.10%
FTREIT	85.70%	84.30%	89.90%

หมายเหตุ: อัตราการเช่าคลังสินค้าของกองทรัสต์ HYDROGEN WHAIR และ FTREIT เป็นอัตราการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ในแต่ละปี ในขณะที่อัตราการเช่าของ WHART เป็นอัตราการเช่าเฉลี่ย (Average Occupancy Rate) ทั้งปี ของปีนั้น ๆ

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. (2568). เอกสารรายไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. <https://www.hydrogenreit.com/en/investor-relations/downloads/quarterly-report>.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. (20 กุมภาพันธ์ 2568). เอกสารนำเสนอผลประกอบการไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล. <https://www.whair.com/misc/presentation/20250220-whair-quarterly-4q2024.pdf>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท. (2 พฤษภาคม 2567). รายงานประจำปี 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท.

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท. (19 กุมภาพันธ์ 2568). เอกสารนำเสนอผลประกอบการไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท. <https://whart.listedcompany.com/misc/presentation/20250219-whart-quarterly-report-4q2024.pdf>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. (2566 - 2568). เอกสารนำเสนอผลประกอบการสำหรับปี 2565 สำหรับปี 2566 และสำหรับปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้. <https://www.ftreit.co.th/investor-relations/downloads/financial-results?year=2024>

จากข้อมูลอัตราค่าเช่า พบว่ากองทรัสต์ HYDROGEN มีอัตราค่าเช่าคลังสินค้าสำหรับปี 2565 ปี 2566 และปี 2567 ที่ร้อยละ 99.7 99.2 และ 99.2 ตามลำดับ ซึ่งสูงกว่าผู้ให้เช่าคลังสินค้ารายอื่นตามข้อมูลเปรียบเทียบที่เปิดเผยสาธารณะ ดังนั้น การให้เช่าโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 จะช่วยให้กองทรัสต์สามารถรักษาอัตราค่าเช่าดังกล่าวไว้ได้ และเป็นการสะท้อนประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

(2) กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบที่กองทรัสต์เข้าทำกับ TIGER จะสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2568 หากผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการทำรายการเช่าทำรายการดังกล่าว จะส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) ลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่าใหม่

เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่าปัจจุบันของโครงการ TSDC การเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายหลัก ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิม ที่คุ้นเคยกับพื้นที่และกระบวนการดำเนินงานในเขตพื้นที่ จะช่วยให้ธุรกิจดำเนินต่อไปได้อย่างราบรื่น ลดต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทั้งทรัพยากรต่าง ๆ และเวลาที่ใช้ในการดำเนินการ นอกจากนี้ ยังช่วยลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ โดยกองทรัสต์ไม่ต้องสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งต้องใช้ทรัพยากรทั้งคนและเวลา ทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และยังมีความเสี่ยงที่อาจหาผู้เช่ารายใหม่ไม่ได้ หรือหาผู้เช่ารายใหม่ได้แต่ช้า หรือหาได้แต่เช่าเพียงบางส่วน ทำให้สูญเสียรายได้ที่ควรได้รับอย่างต่อเนื่อง

(4) ลดกระบวนการและความยุ่งยากในการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่าเดิมของกองทรัสต์ มีความคุ้นเคยในเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินของโครงการ TSDC อยู่แล้ว หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการทำรายการให้เช่าอาคารและงานระบบในโครงการ TSDC กับ TIGER การเจรจาข้อตกลงและเงื่อนไขจะเป็นไปโดยง่ายกว่าการพูดคุย เปรียบเทียบ และตกลงเงื่อนไขต่าง ๆ กับผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องเสียเวลาในการตรวจสอบความน่าเชื่อถือ หากผู้เช่าเป็น TIGER เช่นเดิม

2.2.2 ข้อดีของการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

(1) ค่าเช่างานระบบตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 จะเป็นอัตราค่าเช่าเดิมตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568

ค่าเช่างานระบบตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน สำหรับระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ที่ไม่เกิน 850,000 บาทต่อเดือน จะเท่ากับอัตราค่าเช่าเดิมตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการ อัตราการเติบโตของค่าเช่างานระบบจะอยู่ที่ร้อยละ 6 ทุก 3 ปี ดังนั้น ส่วนต่างของค่าเช่าส่วนที่ต้องเพิ่มขึ้นตามสัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์จะได้รับจาก SPI และ/หรือ SPR ตามสัญญาตกลงกระทำการ

(2) เป็นการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายใหญ่

หากกองทรัสต์ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 จะส่งผลให้ TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ในโครงการ TSDC ต่อเนื่อง ทั้งนี้ แม้การให้เช่าดังกล่าวจะส่งผลให้อัตราการเช่าของโครงการ TSDC อยู่ในระดับสูงต่อไป แต่เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ TSDC อาจทำให้กองทรัสต์เกิดการพึ่งพารายได้จาก TIGER มากเกินไป

2.2.3 ความเสี่ยงของการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

สำหรับความเสี่ยงของการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ถือเป็นความเสี่ยงทั่วไปที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าทุกรายของกองทรัสต์ไม่เฉพาะเจาะจงเฉพาะผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง โดยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น มีดังนี้

(1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ความเสี่ยงดังกล่าวถือเป็นความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นจากผู้เช่าทุกรายในกรณีที่ผู้เช่าได้รับการอนุมัติให้เช่าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์และมีสถานะเป็นผู้เช่า หากผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา แม้กองทรัสต์ HYDROGEN จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญารวมถึงเรียกค่าเสียหายและจำนวนเงินอื่น ๆ (ถ้ามี) แต่กองทรัสต์ HYDROGEN อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาหรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง และแม้กองทรัสต์ HYDROGEN จะนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรม แต่ก็ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์ จะได้รับชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะพิพากษาให้กองทรัสต์ HYDROGEN ชนะคดี กองทรัสต์ก็อาจประสบปัญหาความยุ่งยากในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล

อย่างไรก็ตาม อ้างอิงจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ TIGER ในฐานะผู้เช่าของโครงการ TSDC ไม่เคยมีประวัติการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า หรือผิดนัดการชำระค่าเช่า

(2) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า

เนื่องจากสัญญาเช่ามีลักษณะเป็นสัญญาระยะสั้นที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา อาจมีความเสี่ยงที่เมื่อกองทรัสต์ HYDROGEN ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าแล้ว แต่ผู้เช่าอาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าในอนาคต ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN เสียประโยชน์จากการไม่ได้รับค่าเช่าอย่างต่อเนื่องหรืออาจต่อสัญญาภายใต้เงื่อนไขใหม่ที่ด้อยลง หรืออาจจะต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

(3) ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระค่าเช่า

หากในอนาคต ผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์มีผลประกอบการไม่ดี และไม่สามารถดำเนินธุรกิจและสร้างกระแสเงินสดได้เพียงพอ กองทรัสต์อาจเผชิญความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าทรัพย์สินตามสัญญาได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

(4) ความเสี่ยงจากการเสียโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจให้ค่าเช่าสูงกว่าผู้เช่าเดิม

หากกองทรัสต์ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 อาจทำให้กองทรัสต์พลาดโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่สามารถจ่ายค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าผู้เช่าปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พลาดโอกาสในการรับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานที่อาจดีขึ้นของกองทรัสต์

2.3. ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.3.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่เคยผิพนัดชำระค่าเช่า

จากการสอบถามข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์ TIGER ไม่เคยมีประวัติการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือไม่ชำระค่าเช่า ซึ่งถือเป็นการบ่งบอกถึงความน่าเชื่อถือและความรับผิดชอบในฐานะผู้เช่า โดยผู้เช่ามุ่งมั่นที่จะรักษาความสัมพันธ์อันดีกับกองทรัสต์ ด้วยเหตุผลดังกล่าว กองทรัสต์อาจมีความมั่นใจได้ว่าจะได้รับค่าเช่าจาก TIGER ตามกำหนดเวลาอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในการบริหารจัดการทรัพย์สิน นอกจากนี้ ประวัติการชำระค่าเช่าที่ดีอาจนำไปสู่การต่อสัญญาเช่าอาคารและ/หรืองานระบบในระยะยาวต่อเนื่องไปในอนาคต

2) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีผลประกอบการที่ดี

ผลการดำเนินงานถือเป็นปัจจัยสำคัญที่บ่งบอกถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว โดยบริษัทที่มีผลประกอบการที่ดีมักจะมีคามมั่นคงและต่อเนื่องทางธุรกิจ ทั้งนี้ อ้างอิงจากผลการดำเนินงานของ TIGER ย้อนหลัง TIGER มีผลกำไรเป็นบวกติดต่อกันต่อเนื่องมาเป็นเวลานาน มากกว่า 10 ปี อ้างอิงข้อมูลจากบริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (BOL) ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความมั่นใจว่า TIGER จะสามารถดำเนินกิจการและมีกระแสเงินสดเพียงพอในการชำระค่าเช่าโครงการ TSDC ให้กองทรัสต์ต่อเนื่องยาวนานตลอดอายุสัญญาเช่าที่มีในปัจจุบัน

3) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันชำระค่าเช่าที่มีความเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าของตลาด

การที่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันยินยอมจ่ายค่าเช่าในอัตราที่สอดคล้องกับราคาเฉลี่ยของตลาดแสดงให้เห็นถึงความเป็นธรรมในการทำเช่าอาคารและงานระบบ และเป็นการลดโอกาสที่จะเกิดข้อโต้แย้งหรือการเจรจาต่อรองที่ยืดเยื้อในอนาคต นอกจากนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมยังเป็นการดึงดูดผู้เช่ารายอื่น ๆ ที่สนใจเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อีกด้วย เนื่องจากผู้เช่ารายใหม่จะเห็นว่าอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์มีความเป็นธรรมและสอดคล้องกับราคาตลาด

2.3.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในเรื่องของค่าเช่าอาคารและงานระบบ และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ประเมินทรัพย์สิน คณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการของบริษัท เป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ

3. ความเหมาะสมของการทำรายการและเงื่อนไข

3.1. ความเหมาะสมของการทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

สัญญาเช่าอาคาร

สำหรับรายการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าอาคาร ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปี อยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 12.92 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของค่าเช่าดังกล่าว พิจารณาจากข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบอ้างอิงตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบที่รับจากการรวบรวมข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ (บนพื้นฐานว่าข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์มีความถูกต้อง) และข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ก. การพิจารณาข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบอ้างอิงตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลค่าเช่าของโครงการอาคารคลังสินค้าเปรียบเทียบ อ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ทั้งนี้ เนื่องจากในปัจจุบัน TIGER เช่าพื้นที่โครงการ TSDC 40,779 ตร.ม. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาคัดเลือกข้อมูลเปรียบเทียบโดยกำหนดพื้นที่เช่าอาคาร ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป เนื่องจากอัตราค่าเช่าสำหรับการเช่าพื้นที่ขนาดเล็กและขนาดใหญ่อาจแตกต่างกันได้ และตั้งอยู่ในรัศมี ไม่เกิน 30 กิโลเมตร จากโครงการ TSDC โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

พิจารณาข้อมูลเปรียบเทียบคล้งสินค้าจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี จัดทำโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566 และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระโครงการอื่น ๆ ที่ได้เผยแพร่ทางสาธารณะ¹

ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลโครงการเปรียบเทียบ พื้นที่เช่า และอัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย เป็นไปตามตารางด้านล่าง

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
1	โครงการ WHA ลาดกระบัง	ถนนไอซีดี	35,093	170
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21	ถนนเทพารักษ์ กม. 21 สมุทรปราการ	30,311	175
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ทล.34) สมุทรปราการ	76,477	165
4	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	124,634	165
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี3)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	106,692	165

จากข้อมูลเปรียบเทียบอ้างอิงรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย จะอยู่ในช่วง 165 - 175 บาท/ตร.ม./ เดือน

ข. การพิจารณาอัตราค่าเช่าเปรียบเทียบที่ได้รับจากการรวบรวมข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์:

นอกเหนือจากข้อมูลเปรียบเทียบค่าเช่าอ้างอิงจากรายงานผู้ประเมินทรัพย์สินแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลเปรียบเทียบอาคารคล้งสินค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง ที่มีพื้นที่เช่า 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป ซึ่งเกิดจากการรวบรวมข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ จากการโทรสอบถามค่าเช่าจากตัวแทนจัดหาผู้เช่า อยู่บนสมมติฐานที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าและข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์มีความถูกต้อง โดยมีข้อมูลเปรียบเทียบเป็นไปตามตารางด้านล่าง

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	20,000	140

¹ รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 จัดทำโดยบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด. <https://www.prospectreit.com/storage/document/appraisal-reports/2024/20241216-bftz2.pdf>

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1). <https://www.ftreit.co.th/storage/download/appraisal-report/2024/20240501-ftreit-appraisal-report-3-2024.pdf>

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการเฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2). <https://www.ftreit.co.th/storage/download/appraisal-report/2024/20231101-ftreit-appraisal-report-1-2024.pdf>

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการดับบลิวเอชเอ เมก้า โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 อาคาร A, C, D อ้างอิงรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 จัดทำโดยบริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด. <https://www.set.or.th/th/market/news-and-alert/newsdetails?id=89513501&symbol=WHART>

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ถนนคลังสินค้าตู้คอนเทนเนอร์ ภายในประเทศ (ICD) 1 ลาดกระบัง	15,000	140
3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ถนนฉลองกรุง (ภายในนิคม อุตสาหกรรมลาดกระบัง)	12,000	150 - 160

ทั้งนี้ จากข้อมูลเปรียบเทียบจากการรวบรวมข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย อยู่ในช่วง 140 – 160 บาท/ ตร.ม./ เดือน

ค. การพิจารณาข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC

ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาข้อมูลการเช่าของผู้เช่ารายอื่นของโครงการ TSDC ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ โดยพิจารณาค่าเช่าอาคารถาวรเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่เช่าของผู้เช่าทุกรายในโครงการ TSDC ยกเว้น TIGER โดยเป็นการคำนวณค่าเช่าถาวรเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ไม่รวมพื้นที่เช่าของ TIGER จำนวน 40,779 ตร.ม. และส่วนของพื้นที่ว่างที่ได้รับการรับประกันค่าเช่าจาก SPI และ SPR จำนวน 344 ตร.ม. พบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ย จะอยู่ที่ในช่วง 155 - 165 บาท/ตร.ม./เดือน

ทั้งนี้ สรุปข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบ อ้างอิงข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ข้อมูลที่รวบรวมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC เป็นไปตามตารางด้านล่าง

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
ข้อมูลเปรียบเทียบจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ				
1	โครงการ WHA ลาดกระบัง	ถนนโอสถิ	35,093	170
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21	ถนนเทพารักษ์ กม. 21 สมุทรปราการ	30,311	175 ¹
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ทล.34) สมุทรปราการ	76,405	165
4	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	160,434	165
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 3)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	40,794	165
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์				
1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	20,000	140
2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ถนนคลังสินค้าตู้คอนเทนเนอร์ ภายในประเทศ (ICD) 1 ลาดกระบัง	15,000	140
3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ถนนฉลองกรุง (ภายในนิคม อุตสาหกรรมลาดกระบัง)	12,000	150 - 160
ข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC²				

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
1	ผู้เช่ารายอื่น	โครงการ TSDC	23,944	155 - 165
ช่วงอัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./ เดือน)				140 - 175

หมายเหตุ:

^{/1} ข้อมูลอัตราค่าเช่าตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ้างอิงจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันกรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 จัดทำโดยบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

^{/2} ไม่รวมพื้นที่เช่าของ TIGER จำนวน 40,779 ตร.ม. และส่วนของพื้นที่ว่างที่มีการรับประกันค่าเช่าจาก SPI และ SPR จำนวน 344 ตร.ม.

จากการพิจารณาข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบกับจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ข้อมูลที่รวบรวมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย จะอยู่ในช่วง 140 - 175 บาท/ตร.ม./เดือน หากพิจารณามูลค่าค่าเช่าอาคาร สำหรับพื้นที่อาคาร 40,779 ตร.ม. ตามสัญญาเช่าของ TIGER สำหรับระยะเวลา 3 ปี ด้วยค่าเช่าตลาด เพื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าค่าเช่าสำหรับการทำรายการ ค่าเช่าอาคารอ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด จะอยู่ในช่วง 205,526,160 – 256,907,700 บาท

ทั้งนี้ ค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ TIGER ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท จะตกอยู่ในช่วงของค่าเช่าต่อรองเฉลี่ยของตลาด สำหรับการเช่าอาคาร พื้นที่ 40,779 ตร.ม. ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ในช่วง 205,526,160 – 256,907,700 บาท อ้างอิงตามข้อมูลเปรียบเทียบข้างต้น

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีความเห็นว่าค่าเช่าอาคารดังกล่าว **มีความเหมาะสม**

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สำหรับการให้เช่าระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) พร้อมระบบปฏิบัติการและชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2571 จะมีอัตราค่าเช่าที่จะเข้าทำสัญญา เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 สำหรับโครงการ TSDC ระหว่างกองทรัสต์ กับ TIGER โดยอัตราค่าเช่างานระบบจะอยู่ที่ไม่เกิน 850,000 บาทต่อเดือน โดยอัตราการเติบโตของค่าเช่างานระบบอ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการจะอยู่ที่ร้อยละ 6.00 ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้ สำหรับส่วนต่างค่าเช่าส่วนที่ควรเพิ่มขึ้น กองทรัสต์จะได้รับการรับประกันค่าเช่าจาก SPI และ/หรือ SPR อ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการ นอกจากนี้ ในกรณีไม่มีผู้เช่า SPI และ/หรือ SPR ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลารับประกันค่าเช่าในอัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่างานระบบในปัจจุบัน ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จึงมีความเห็นว่าค่าเช่างานระบบดังกล่าว**มีความเหมาะสม**

โดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าการการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 **มีความเหมาะสม**

3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

การเข้าทำรายการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 เป็นรายการที่เข้าข่ายการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ภายใต้ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับ

รายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ จะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

ดังนั้น เจื่อนไขที่กำหนดข้างต้นจึงเป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม)

ข. รายการความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของ กองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

1.1. ลักษณะทั่วไปของรายการ

ภายหลังกองทรัสต์พิจารณาเข้าทำรายการต่อสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2571 กับ TIGER เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่กองทรัสต์อาจมีการให้เช่าทรัพย์สินภายใต้ สัญญาเช่าอาคาร จำนวน 40,779 ตร.ม. และสัญญาเช่าทรัพย์สินระบบลำเลียงและชั้นเก็บสินค้าที่วางแก่ TIGER ต่อไป ในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณานำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ว่า หากการให้เช่าอาคารและงานระบบแก่ TIGER ในอนาคตภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2571 เป็นไปตามกรอบเงื่อนไขที่กำหนด ให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้เช่า อาคารและงานระบบแก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วง ระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์แม้ว่าขนาดรายการของธุรกรรมการให้เช่าอาคารที่เช่าแก่ TIGER ดังกล่าวจะเท่ากับตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

1.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าสำหรับการให้ เช่าอาคารและงานระบบแก่ TIGER (วันที่ 30 มิถุนายน 2571) ทั้งนี้ การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER จะต้องเป็นไปตามกรอบเงื่อนไขที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

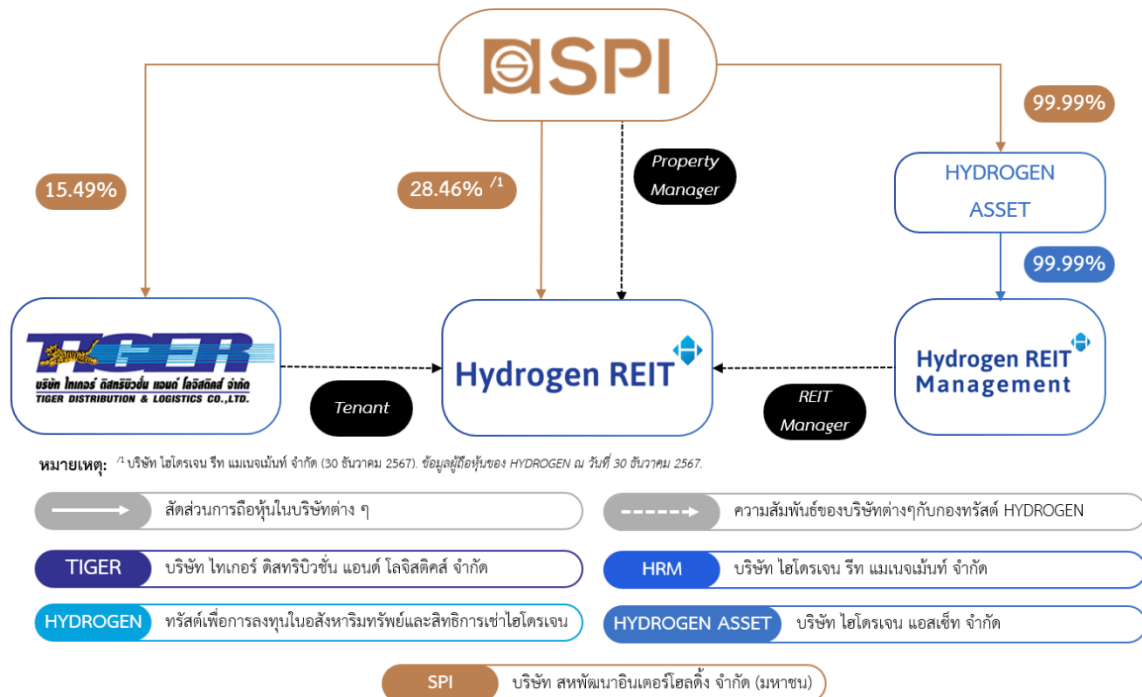
1.3. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างกัน

ความสัมพันธ์กับผู้เช่า

ผู้ให้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์ HYDROGEN”)

ผู้เช่า: บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“TIGER”)

TIGER มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN โดยที่กองทรัสต์ HYDROGEN TIGER และ ผู้จัดการกองทรัสต์ มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดียวกัน ได้แก่ SPI โดย SPI ถือหุ้นทางตรง และทางอ้อมในกองทรัสต์ HYDROGEN TIGER และผู้จัดการกองทรัสต์ ตามแผนภาพดังต่อไปนี้



ที่มา: โครงสร้างผู้ถือหุ้น. (14 มกราคม 2567). ข้อมูลโครงสร้างผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด.

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด. (30 ธันวาคม 2567). รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567.

ลักษณะความสัมพันธ์ ณ วันที่ 14 มกราคม 2567 เป็นต้น

1. SPI ถือหุ้นทางตรงในกองทรัสต์ HYDROGEN จำนวน 59,107,700 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.46
2. SPI ถือหุ้นทางตรงใน TIGER จำนวน 1,239,268 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.49
3. SPI ถือหุ้นทางอ้อมในผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 2,799,980 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.993 ผ่านการถือหุ้นใน HYDROGEN ASSET จำนวน 299,997 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.9990
4. SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์มีกรรมกรร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน

ทั้งนี้ TIGER มีส่วนได้เสียโดยจะเป็นผู้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์ ตามกรอบเงื่อนไขที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกชำระจาก TIGER สำหรับการเช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์ จะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า สำหรับการให้เช่าอาคารอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม และสำหรับการให้เช่างานระบบอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงแนวโน้มของ

อุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเข้ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์

สำหรับการให้เข้าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เข้าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดสูงสุดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่าอาคารขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 264,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.46 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) และค่าเช่างานระบบทั้งหมดสูงสุดที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่าอาคารขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 34,270,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 1.88 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยเมื่อรวมขนาดรายการของการให้เข้าอาคารของกองทรัสต์แก่ TIGER และขนาดรายการของการให้เข้างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปีดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 16.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567)

ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมูลค่าการให้เข้าอาคารและงานระบบมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัท จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มิได้เสียเป็นพิษในเรื่องที่มีการขอมติ

1.5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ

ร่างสัญญาเช่าอาคารและร่างสัญญาเช่างานระบบ ระหว่าง LH Fund ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN ในฐานะผู้ให้เช่า และ TIGER ในฐานะผู้เช่า ดังกล่าว จะต้องอยู่ภายใต้กรอบเงื่อนไขที่จะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ดังนี้

- (1) เป็นการให้เช่าต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้าซึ่งมีระยะเวลาการเช่าที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2571
- (2) ระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปแต่ละครั้ง จะไม่เกิน 3 ปี และอยู่ภายในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 และ
- (3) อัตราค่าเช่าจะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง

1.6. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อการทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า การนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า ภายใต้กรอบเงื่อนไขดังกล่าว รวมถึงการกำหนดกรอบเงื่อนไขของอัตราค่าเช่าที่จะได้รับจาก TIGER ดังกล่าวนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการมีผู้เช่าระยะยาวที่มีความมั่นคงจะช่วย

สร้างความแน่นอนของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของตลาด และลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่ารายย่อยใหม่ ทั้งนี้ ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 TIGER นับเป็นผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ โดย TIGER เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และรายได้ค่าเช่าอาคารและค่าเช่างานระบบที่กองทรัสต์ได้รับจาก TIGER นั้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 39.99 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบกับ TIGER และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทน TIGER ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหญ่รายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัท ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว

2. ความสมเหตุสมผลของการทำรายการ

2.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์มีมติอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามระยะเวลาเช่าดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่กองทรัสต์อาจมีการให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์ดังกล่าวแก่ TIGER ต่อเนื่องไปในอนาคตภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2571 นั้น ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ภายใต้กรอบเงื่อนไขที่กำหนด

ทั้งนี้ หากการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์และการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์ แก่ TIGER ในอนาคตดังกล่าวเป็นไปได้ ตามกรอบเงื่อนไขข้างต้น ให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้เช่าอาคารและ/หรือให้เช่างานระบบแก่ TIGER ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์แม้ว่าขนาดรายการของธุรกรรมการให้เช่าอาคาร และ/หรือธุรกรรมการให้เช่างานระบบ แก่ TIGER ดังกล่าวจะเท่ากับตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า)

ในการประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงประสงค์ที่จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ในการให้เช่าอาคารที่เช่าดังกล่าวแก่ TIGER ในอนาคตภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ดังกล่าวไปด้วย ในคราวเดียวกันกับการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ในการให้เช่าอาคารที่เช่าแก่ TIGER สำหรับระยะเวลาเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจ

ลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นบริษัทเป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นบริษัทศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

2.2. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการให้เข้าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เข้าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

2.2.1 ข้อดีของการให้เข้าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เข้าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

(1) รักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง และสร้างความต่อเนื่องของรายได้

หากผู้ถือหุ้นบริษัทอนุมัติการให้เข้าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เข้าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 จะเป็นการรักษาอัตราการเช่าของโครงการให้อยู่ในระดับสูง บนสมมติฐานที่ผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC ยังคงเช่าพื้นที่อาคารตามเดิม โดยการให้เช่าดังกล่าวจะช่วยสร้างความต่อเนื่องของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่ารายใหม่หากผู้เช่าเดิมไม่ต่อสัญญา ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของตลาด ลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่าใหม่ ซึ่งส่งผลดีต่อความมั่นคงทางรายได้และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

(2) ลดค่าใช้จ่ายและการใช้ทรัพยากรในการทำธุรกรรม

หากการให้เข้าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าฉบับก่อนหน้า เป็นไปตามกรอบเงื่อนไขในการขออนุมัติที่ระบุไว้ และผู้ถือหุ้นบริษัทอนุมัติการทำรายการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดำเนินการเข้าทำสัญญาให้เข้าอาคารและงานระบบได้ทันที โดยการอนุมัติดังกล่าวจะช่วยลดความถี่ในการขออนุมัติ ช่วยลดค่าใช้จ่ายและการใช้ทรัพยากรของกองทรัสต์ในการจัดเตรียมข้อมูล เอกสารต่าง ๆ สำหรับการจัดประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทแต่ละครั้ง เช่น ค่าธรรมเนียม ค่าที่ปรึกษา ค่าสถานที่ต่าง ๆ และช่วยลดภาระงานของทีมผู้บริหารจัดการ นอกจากนี้ การตัดสินใจทางธุรกิจสามารถทำได้อย่างรวดเร็วมากขึ้น การลดขั้นตอนการขออนุมัติจะช่วยให้ผู้บริหารสามารถตัดสินใจและดำเนินการได้ทันต่อสถานการณ์ ทำให้ธุรกิจมีความคล่องตัวและสามารถแข่งขันได้ดียิ่งขึ้น

2.2.2 ข้อดีของการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

(1) เป็นการพึงพารายได้จากผู้เช่ารายใหญ่

หากกองทรัสต์ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 จะส่งผลให้ TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ในโครงการ TSDC ต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ แม้การให้เช่าดังกล่าวจะส่งผลให้อัตราการเช่าของโครงการ TSDC อยู่ในระดับสูงต่อไป แต่เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ TSDC อาจทำให้กองทรัสต์เกิดการพึงพารายได้จาก TIGER มากเกินไป

2.2.3 ความเสี่ยงของการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

(1) ความเสี่ยงที่ค่าเช่าอาจไม่เพิ่มขึ้นในอนาคต

สำหรับกรอบเงื่อนไขของการให้เช่าอาคารและงานระบบที่มีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ต่อเนื่องจากสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า หากอัตราค่าเช่าไม่ต่อไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง ให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้เช่าอาคารแก่ TIGER ได้โดยไม่จำเป็นต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แม้ว่าขนาดรายการของธุรกรรมการให้เช่าอาคารที่เช่าแก่ TIGER ดังกล่าวจะเท่ากับตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า สำหรับการให้เช่าอาคารอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม และสำหรับการให้เช่างานระบบอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม หากในอนาคตไม่มีการขึ้นค่าเช่า หรือขึ้นค่าเช่าร้อยละ 0 ซึ่งแม้จะเป็นไปตามเงื่อนไข แต่กองทรัสต์อาจได้รับค่าเช่าในอัตราที่ต่ำกว่าตลาด ส่งผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ที่น้อยลง ทั้งนี้ ในระยะเวลาก่อนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าประมาณ 3 - 6 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการติดต่อสอบถามและเจรจากับ TIGER ในการต่อสัญญาและปรับอัตราค่าเช่า ซึ่งอาจมีกรณีที่อัตราการเติบโตของค่าเช่าไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้น หรือปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราการเติบโตตามกรอบเงื่อนไขที่ขออนุมัติ โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น สภาพเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม หรือค่าเช่าตลาด ในช่วงนั้น ๆ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามหา และ/หรือพิจารณาค่าเช่า เงื่อนไขรวมถึงความมั่นคงและความเสี่ยงต่าง ๆ ของผู้เช่ารายอื่นร่วมด้วย เพื่อลดแนวโน้มการสูญเสียรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการ TSDC คิดเป็นพื้นที่เช่า ร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด หากกองทรัสต์ไม่ต่อสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ TIGER อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จำนวนมาก และมีค่าใช้จ่ายในการสรรหาผู้เช่า

รายใหม่ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ อย่างรอบด้านเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในภาพรวม

(2) ความเสี่ยงจากการเสียโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจให้ค่าเช่าสูงกว่าผู้เช่าเดิม

หากกองทรัสต์ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 อาจทำให้กองทรัสต์พลาดโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่สามารถจ่ายค่าเช่าในอัตราที่สูงกว่าผู้เช่าปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พลาดโอกาสในการรับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากผลการดำเนินงานที่อาจดีขึ้นของกองทรัสต์

3. ความเหมาะสมของการทำรายการและเงื่อนไข

3.1. ความเหมาะสมของการทำรายการ

สืบเนื่องจากกองทรัสต์พิจารณาการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของรายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

ในการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการให้เช่าอาคารและงานระบบแก่ TIGER ต่อเนื่องจากสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าหากการให้เช่าอาคารและงานระบบดังกล่าวเป็นไปตามกรอบเงื่อนไขที่กำหนด ให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบแก่ TIGER ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แม้ว่าขนาดรายการของธุรกรรมการให้เช่าอาคารที่เช่าแก่ TIGER ดังกล่าวจะเท่ากับตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ตามกรอบเงื่อนไขที่กำหนด

โดยรายละเอียดของความเหมาะสมของการการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 เป็นดังนี้

สัญญาเช่าอาคาร

อ้างอิงจากกรอบเงื่อนไข การให้เช่าอาคารของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ค่าเช่าอาคารจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม โดยค่าเช่าอาคารทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่าอาคารขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 264,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่

มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.46 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์เป็นการปรับขึ้นค่าเช่าตามกรอบเงื่อนไขที่อัตราค่าเช่าจะไม่ต้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง

ทั้งนี้ หากพิจารณาข้อมูลเปรียบเทียบในปัจจุบัน อ้างอิงข้อมูลเปรียบเทียบจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ การรวบรวมข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ยจะอยู่ในช่วง 140 – 175 บาท/ตร.ม./เดือน โดยมีรายละเอียดตามตารางด้านล่าง

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
ข้อมูลเปรียบเทียบจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ				
1	โครงการ WHA ลาดกระบัง	ถนนไอซีดี	35,093	170
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21	ถนนเทพารักษ์ กม. 21 สมุทรปราการ	30,311	175 ¹
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ทล.34) สมุทรปราการ	76,405	165
4	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	160,434	165
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี3)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	40,794	165
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์				
1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	20,000	140
2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ถนนคลังสินค้าตู้คอนเทนเนอร์ ภายในประเทศ (ICD) 1 ลาดกระบัง	15,000	140
3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ถนนฉลองกรุง (ภายในนิคม อุตสาหกรรมลาดกระบัง)	12,000	150 - 160
ข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC²				
1	ผู้เช่ารายอื่น	โครงการ TSDC	23,944	155 - 165
ช่วงอัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./ เดือน)				140 - 175

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลอัตราค่าเช่าตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ้างอิงจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรทลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 จัดทำโดยบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

² ไม่รวมพื้นที่เช่าของ TIGER จำนวน 40,779 ตร.ม. และส่วนของพื้นที่ว่างที่มีการรับประกันค่าเช่าจาก SPI และ SPR จำนวน 344 ตร.ม.

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาการเติบโตของอัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ยของตลาดเปรียบเทียบสำหรับระยะเวลาภายหลัง 30 มิถุนายน 2571 โดยพิจารณาอัตราการเติบโตค่าเช่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.5 ต่อปี ตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สิน

อิสระ อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียูเรทโซน 2 จัดทำโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี จัดทำโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 โดยอัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ยของตลาดภายหลังการพิจารณาการปรับขึ้นค่าเช่า จะอยู่ในช่วงประมาณ 151 – 188 บาท/ ตร.ม./ เดือน

จากข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ข้อมูลที่รวบรวมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย ที่อยู่ในช่วง 151 - 188 บาท/ตร.ม./ เดือน หากพิจารณามูลค่าค่าเช่าอาคาร สำหรับพื้นที่อาคาร 40,779 ตร.ม. ตามสัญญาเช่าของ TIGER สำหรับระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ด้วยค่าเช่าตลาด เพื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าค่าเช่าสำหรับการทำรายการ ค่าเช่าอาคารอ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด จะอยู่ในช่วง 221,674,644 – 275,992,272 บาท

ทั้งนี้ ค่าเช่าอาคารสำหรับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ที่ประมาณ 264,000,000 บาท จะตกอยู่ในช่วงของค่าเช่าต่อรองเฉลี่ยของตลาดในช่วง 221,674,644 – 275,992,272 บาท อ้างอิงตามข้อมูลเปรียบเทียบข้างต้น

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สำหรับอัตราค่าเช่าของการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ที่จะไม่ค่อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้งนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า การให้เช่างานระบบอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ ทั้งนี้ ค่าเช่างานระบบทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่างานระบบขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 34,270,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 1.88 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) โดยมูลค่าค่าเช่างานระบบดังกล่าว เป็นไปตามการปรับขึ้นค่าเช่างานระบบ ตามเงื่อนไขที่กำหนด และอ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการ

ทั้งนี้ ในระยะเวลาก่อนสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าประมาณ 3 - 6 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการติดต่อสอบถามและเจรจากับ TIGER ในการต่อสัญญาและปรับอัตราค่าเช่า ซึ่งอาจมีโอกาสดังกล่าวที่อัตราค่าเช่าไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้น หรือปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราค่าเช่าที่ตามกรอบเงื่อนไขที่ขออนุมัติ โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น สถานะเศรษฐกิจ สภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรม หรือค่าเช่าตลาด ในช่วงนั้น ๆ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามหา และ/หรือพิจารณาค่าเช่า เงื่อนไขรวมถึงความมั่นคงและความเสี่ยงต่าง ๆ ของผู้เช่ารายอื่นร่วมด้วย เพื่อลดแนวโน้มการสูญเสียรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการ TSDC คิดเป็นพื้นที่เช่า ร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด หากกองทรัสต์ไม่ต่อสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ TIGER อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จำนวนมาก และมี

ค่าใช้จ่ายในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ อย่างรอบด้านเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในภาพรวม

จากเหตุผลที่กล่าวมา ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าค่าเช่าอาคาร ที่ประมาณ 264,000,000 บาท และค่าเช่างานระบบ ที่ประมาณ 34,270,000 บาท สำหรับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 มีความเหมาะสม

3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 เป็นรายการที่เข้าข่ายการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงของกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีขนาดของรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ภายใต้ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ

อนึ่ง รายการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อเมื่อรายการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่บริษัท TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ทั้งนี้ รายการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า ไม่ได้เป็นเงื่อนไขรายการให้เช่าอาคารและงานระบบ ระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ดังนั้น หากรายการเช่าก่อนหน้า ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 แต่รายการให้เช่าอาคารและงานระบบต่อเนื่องในอนาคต ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 กองทรัสต์จะยังคงสามารถดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ได้ ทั้งนี้ แม้ว่ารายการให้เช่าอาคารและงานระบบต่อเนื่องในอนาคต ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 นี้ กองทรัสต์จะยังคงสามารถให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ได้โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) เป็นคราว ๆ ไป

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรื่องที่ 1 การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการเช่าทำรายการดังกล่าวสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของกองทรัสต์ โดยการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ รายการดังกล่าวจะมีข้อดี ได้แก่ กองทรัสต์จะสามารถรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง ซึ่งสะท้อนประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยกองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังช่วยลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่าใหม่ และลดกระบวนการและความยุ่งยากในการเช่าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม การทำรายการดังกล่าวมีข้อด้อย คือ ค่าเช่างานระบบตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 จะเป็นอัตราค่าเช่าเดิมตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 รวมถึงการที่กองทรัสต์อาจพึงพารายได้จากผู้เช่ารายใหญ่จากการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ TSDC นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการทำรายการโดยทั่วไป เช่น ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่า ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า และ/หรือความเสี่ยงจากการเสียโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจให้ค่าเช่าสูงกว่าผู้เช่าเดิม

สำหรับการให้เช่าอาคารและงานระบบแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีข้อดี คือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่เคยผิन्दชำระค่าเช่า บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีผลประโยชน์ที่ดี และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันชำระค่าเช่าที่มีความเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าของตลาดแต่อาจมีข้อเสียเกิดขึ้น ได้แก่ การเกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นต่อความเหมาะสมของการให้เช่าอาคารแก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 พิจารณาจากข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบกับอ้างอิงตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบกับที่รับจากการรวบรวมข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ อยู่บนสมมติฐานที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในด้านอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า และข้อมูลที่รับจากผู้จัดการกองทรัสต์มีความถูกต้อง และข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC เพื่อพิจารณาขออนุมัติการเช่าทำรายการจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
ข้อมูลเปรียบเทียบจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ				
1	โครงการ WHA ลาดกระบัง	ถนนไอซีดี	35,093	170
2	โครงการ WHA Mega Logistics Center เทพารักษ์ กม. 21	ถนนเทพารักษ์ กม. 21 สมุทรปราการ	30,311	175 ¹
3	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 1)	ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด ทล.34) สมุทรปราการ	76,405	165
4	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี 2)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	160,434	165
5	เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ (บางพลี3)	ถนนเมืองใหม่บางพลี สมุทรปราการ	40,794	165
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์				
1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ซอยไม่มีชื่อ ถนนวัดศรีวารีน้อย ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	20,000	140
2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ถนนคลังสินค้าตู้คอนเทนเนอร์ ภายในประเทศ (ICD) 1 ลาดกระบัง	15,000	140
3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ถนนฉลองกรุง (ภายในนิคม อุตสาหกรรมลาดกระบัง)	12,000	150 - 160
ข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC²				
1	ผู้เช่ารายอื่น	โครงการ TSDC	23,944	155 - 165
ช่วงอัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย (บาท/ ตร.ม./ เดือน)				140 - 175

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลอัตราค่าเช่าตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ้างอิงจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกับการถือครองหุ้นในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอเชอ ฟรีเมียม โกรทลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2567 จัดทำโดยบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

² ไม่รวมพื้นที่เช่าของ TIGER จำนวน 40,779 ตร.ม. และส่วนของพื้นที่ว่างที่มีการรับประกันค่าเช่าจาก SPI และ SPR จำนวน 344 ตร.ม.

จากการพิจารณาข้อมูลค่าเช่าเปรียบเทียบจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ ข้อมูลที่รวบรวมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูลผู้เช่ารายอื่นในโครงการ TSDC อัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ย จะอยู่ในช่วง 140 - 175 บาท/ตร.ม./เดือน หากพิจารณาเป็นมูลค่าค่าเช่าตามพื้นที่เช่าโดย TIGER ที่ 40,779 ตร.ม. ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด สำหรับระยะเวลา 3 ปี จะอยู่ในช่วง 205,526,160 – 256,907,700 บาท โดยค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ TIGER ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท จะตกอยู่ในช่วงของอัตราค่าเช่าต่อรองเฉลี่ยของตลาดดังกล่าว

นอกจากนี้ สำหรับการให้เช่างานระบบ ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2571 จะมีอัตราค่าเช่าที่จะเข้าทำสัญญา ไม่เกิน 850,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราเช่าเดิมตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามสัญญาตกลงกระทำการ อัตราการเติบโตของค่าเช่างานระบบจะอยู่ที่ร้อยละ 6 ทุก 3 ปี ดังนั้น ส่วนต่างของค่าเช่าส่วนที่ต้องเพิ่มขึ้นตามสัญญาตกลงกระทำการ กองทรัสต์จะได้รับจากการรับประกันค่าเช่าจาก SPI และ/หรือ SPR ตามสัญญาตกลงกระทำการ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 มีความเหมาะสม และผู้ถือหน่วยทรัสต์ HYDROGEN จึงควรพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าว

เรื่องที่ 2 การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 และกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามระยะเวลาเช่าดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่กองทรัสต์อาจมีการให้เช่าอาคารและ/หรืองานระบบของกองทรัสต์ดังกล่าวแก่ TIGER ต่อเนื่องไปในอนาคตภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 จะมีข้อดี ได้แก่ การรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง และสร้างความต่อเนื่องของรายได้ และการลดค่าใช้จ่ายและเวลาในการทำธุรกรรม ในการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และช่วยลดภาระในการบริหารจัดการของผู้บริหาร โดยผู้บริหารสามารถมุ่งเน้นการดำเนินงานในเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญ อย่างไรก็ตาม การอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบต่อเนื่องในอนาคตอาจมีข้อเสีย คือ กองทรัสต์อาจพึงพารายได้จากผู้เช่ารายใหญ่จากการให้เช่าทรัพย์สินโครงการ TSDC นอกจากนี้ เนื่องจากกรอบเงื่อนไขของการขึ้นค่าเช่าสำหรับการต่อสัญญาในอนาคต จะอยู่ที่ร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม จึงอาจมีความเสี่ยงที่ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับในอนาคตต่ำกว่าอัตราค่าเช่าของตลาด ในกรณีที่อัตราค่าเช่าเป็นเท่าเดิม และอาจเสียโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจให้ค่าเช่าสูงกว่าผู้เช่าเดิม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการจะมีการเจรจากับ TIGER ในการต่อสัญญาและปรับอัตราค่าเช่า ซึ่งอาจมีโอกาสดังกล่าวที่อัตราค่าเช่าไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้น หรือปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราค่าเช่าตามกรอบเงื่อนไขที่ขออนุมัติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามหา และ/หรือพิจารณาค่าเช่า เงื่อนไขรวมถึงความมั่นคงและความเสี่ยงต่าง ๆ ของผู้เช่ารายอื่นร่วมด้วย เพื่อลดแนวโน้มการสูญเสียรายได้ค่าเช่า นอกจากนี้ เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการ TSDC คิดเป็นพื้นที่เช่าร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด หากกองทรัสต์ไม่ต่อสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ TIGER อาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้จำนวนมาก และมีค่าใช้จ่ายในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ อย่างรอบด้านเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในภาพรวม

ค่าเช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TSDC แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้ามีความเหมาะสม โดยมูลค่าค่าเช่า ที่ประมาณ 264,000,000 บาท หากพิจารณาค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดที่ 140 – 175 บาท/ตร.ม./เดือน ที่มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ประมาณการโดยผู้ประเมินทรัพย์สิน ร้อยละ 2.5 ต่อปี ตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ อ้างอิงจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียเทรดโซน 2 จัดทำโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมิน ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2567 และรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี จัดทำโดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด จะตกอยู่ในช่วง 151 – 188 บาท/ตร.ม./เดือน ทั้งนี้ หากพิจารณามูลค่าค่าเช่าตามพื้นที่เช่าโดย TIGER ที่ 40,779 ตร.ม. ต่อระยะเวลา 3 ปี ค่าเช่าอาคารอ้างอิงอัตราค่าเช่าของตลาดจะตกอยู่ในช่วง 221,674,644 – 275,992,272 บาท ดังนั้น ค่าเช่า สำหรับการให้เช่าอาคารต่อเนื่อง ภายหลัง 30 มิถุนายน 2571 ระยะเวลา 3 ปี ที่ประมาณ 264,000,000 บาท จะตกอยู่ในช่วงค่าเช่าต่อรองเฉลี่ยของตลาด นอกจากนี้ ค่าเช่างานระบบต่อเนื่องระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 จะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับ

การต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า การให้เช่างานระบบอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 - 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่างานระบบขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 34,270,000 บาท

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ TDSC แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 **มีความเหมาะสม และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ HYDROGEN จึงควรพิจารณาอนุมัติการทำรายการดังกล่าว**

อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอแนะนำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงธรรมตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ นอกจากนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นยวทรัพย์สำคัญในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุของการต่อสัญญาเช่าอาคารโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2571 และการต่อสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ภายหลังสิ้นสุดสัญญา วันที่ 30 มิถุนายน 2571 กับบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ขอแสดงความนับถือ



(นายบรรยง ตันติวิรमानนท์)

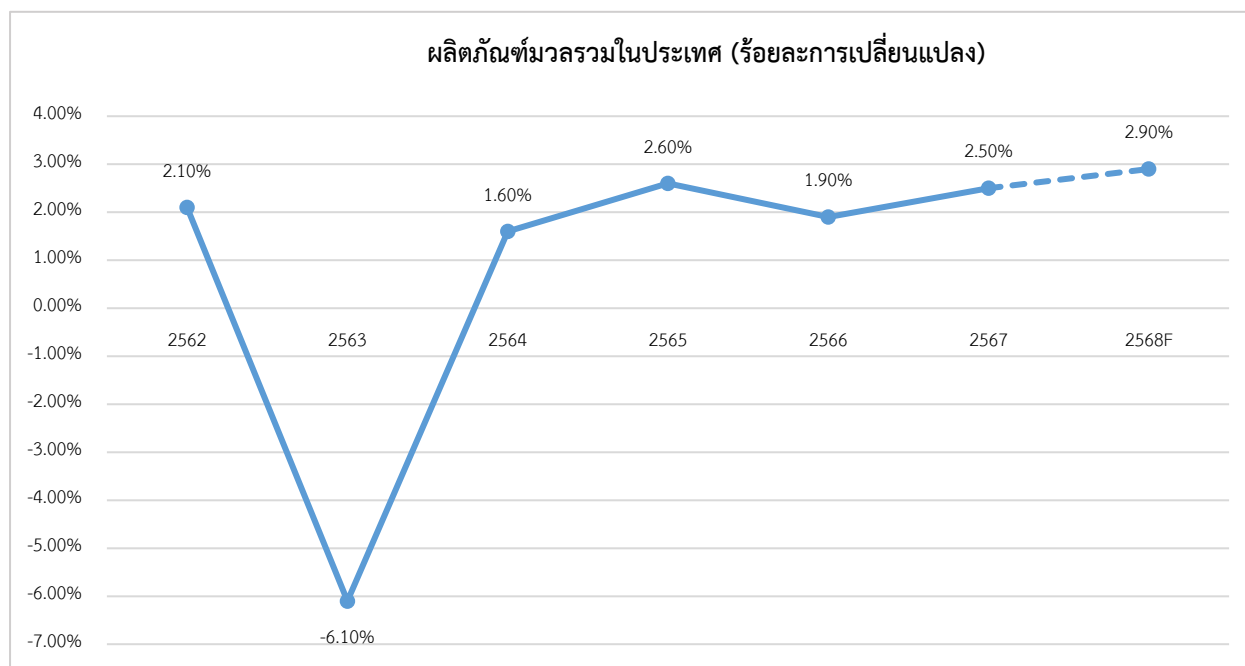
หุ้นส่วนอาวุโส

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ผลผลิตมวลรวมภายในประเทศ

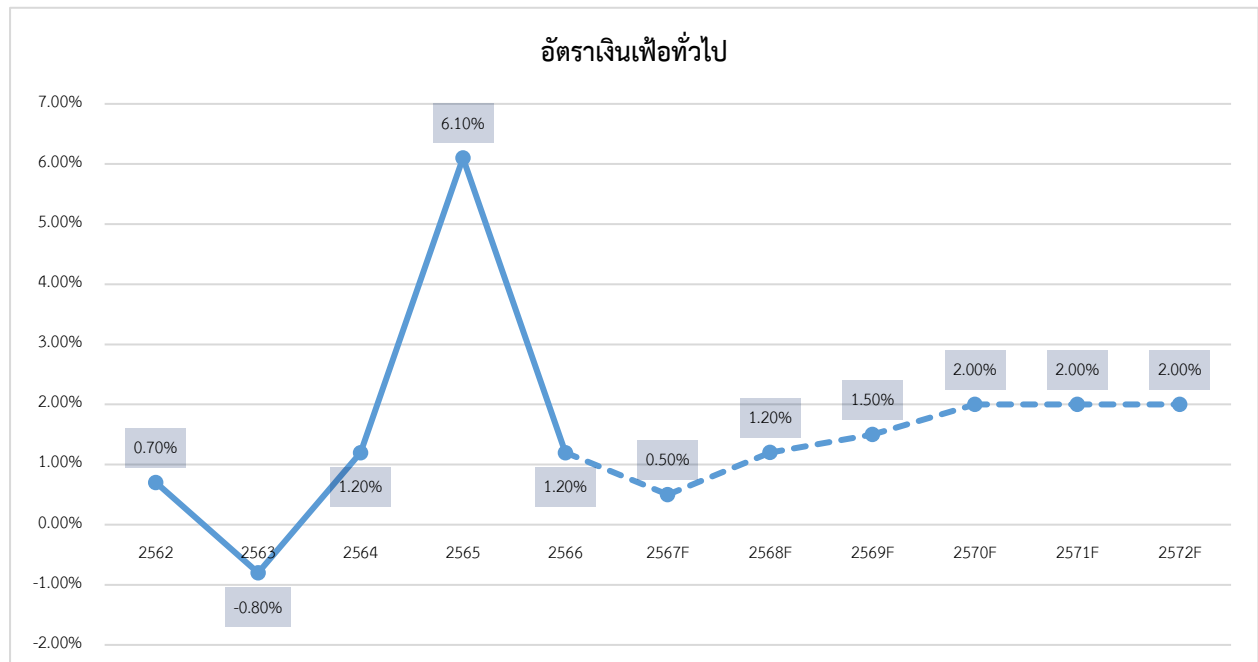


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (26 กุมภาพันธ์ 2568). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2568. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/news-20250226.html>

จากการประชุมของคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2568 ระบุว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2567 ที่ผ่านขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้เป็นร้อยละ 2.50 จากร้อยละ 2.70 ที่ประเมินไว้ในการการประชุมของคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 6/2567 สาเหตุมาจากการระบายสินค้าคงคลังที่สูง แม้อุปสงค์ในประเทศ การท่องเที่ยว และการส่งออกสินค้าขยายตัวดีอย่างไรก็ดี ในอนาคต เศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่เคยประเมินไว้ จากภาคการผลิตที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้างและการแข่งขันจากสินค้านำเข้าที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะอุตสาหกรรมยานยนต์ ปิโตรเคมี และวัสดุก่อสร้าง ขณะที่ภาคบริการยังขยายตัวได้ ด้านอุปสงค์ในประเทศมีแนวโน้มขยายตัวจากการบริโภคภาคเอกชน ส่วนการส่งออกคาดว่าจะขยายตัวได้จากสินค้ากลุ่มเทคโนโลยีและเกษตรแปรรูปเป็นหลัก ทั้งนี้ เห็นควรให้ติดตามภาคการผลิตที่อาจถูกกดดันต่อเนื่อง โดยเฉพาะ SMEs ที่เผชิญปัญหาความสามารถในการแข่งขัน รวมถึงผลกระทบจากนโยบายการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลักต่อแนวโน้มเศรษฐกิจไทย²

² ธนาคารแห่งประเทศไทย. (26 กุมภาพันธ์ 2568). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2568. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/news-20250226.html>

2. อัตราเงินเฟ้อทั่วไป



ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund). (16 ตุลาคม 2567). แผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (DataMapper). <https://www.imf.org/external/datamapper/PCPIPCH@WEO/THA?zoom=THA&highlight=THA>

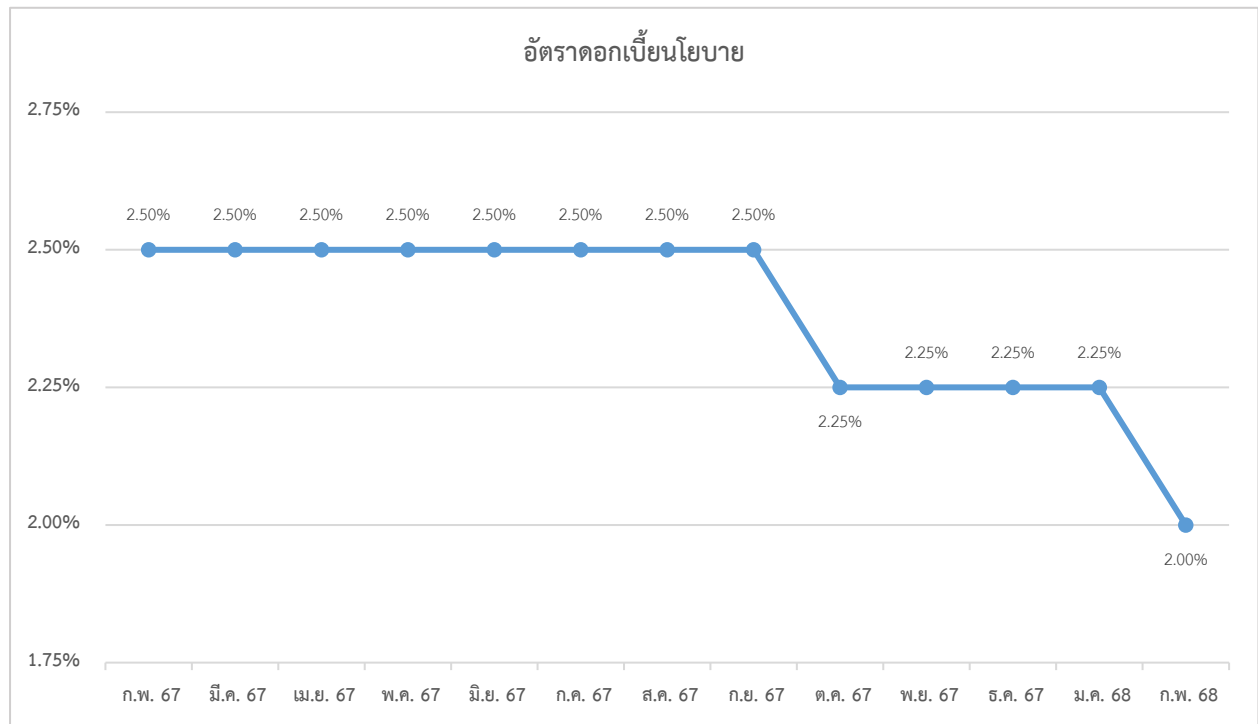
จากรายงานของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดการณ์ว่าอัตราเงินเฟ้อของไทยจะอยู่ที่ร้อยละ 1.20 และ 1.50 ในปี 2568 และ 2569 จากนั้นจะทรงตัวในระดับร้อยละ 2.00 ในปี 2570 จนถึงปี 2572³

จากการประชุมของคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2568 ระบุว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงขอบล่างของกรอบเป้าหมายจากปัจจัยด้านอุปทานโดยเฉพาะราคาน้ำมันดิบโลกที่มีแนวโน้มลดลง รวมถึงปัจจัยเชิงโครงสร้าง อาทิ การแข่งขันด้านราคาที่สูงจากสินค้านำเข้า โดยอัตราเงินเฟ้อที่ทรงตัวในระดับดังกล่าวไม่ได้มีสัญญาณนำไปสู่ภาวะเงินฝืดหรือภาวะที่เงินเฟ้อติดลบต่อเนื่อง และยังมีส่วนช่วยบรรเทาค่าครองชีพและต้นทุนของผู้ประกอบการ ด้านอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังทรงตัวในกรอบเป้าหมาย ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อมีความเสี่ยงด้านต่ำจากแนวโน้มราคาน้ำมันดิบโลกและการอุดหนุนราคาล้างงานในประเทศ⁴

³ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund). (16 ตุลาคม 2567). แผนภาพแสดงอัตราเงินเฟ้อทั่วไป (DataMapper). <https://www.imf.org/external/datamapper/PCPIPCH@WEO/THA?zoom=THA&highlight=THA>

⁴ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (26 กุมภาพันธ์ 2568). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2568. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/news-20250226.html>

3. อัตราดอกเบี้ยนโยบาย



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย . (26 กุมภาพันธ์ 2568). อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน (2548-ปัจจุบัน).

https://app.bot.or.th/BTWS_STAT/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=223&language=TH

ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2568 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้จากภาคการผลิตอุตสาหกรรมที่ถูกกดดันจากปัญหาเชิงโครงสร้างและการแข่งขันจากสินค้าต่างประเทศ รวมทั้งมีความเสี่ยงสูงขึ้นจากนโยบายการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก แม้ว่าเศรษฐกิจจะได้รับแรงสนับสนุนจากอุปสงค์ภายในประเทศและการท่องเที่ยว จึงเห็นควรให้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี เพื่อให้ภาวะการเงินสอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจเงินเฟ้อ และเสถียรภาพระบบการเงิน รวมทั้งรองรับความเสี่ยงด้านต่ำที่ชัดเจนขึ้น ซึ่งการปรับดอกเบี้ยนโยบายลดลงในครั้งนี้ช่วยลดความตึงตัวของภาวะการเงินโดยไม่กระทบต่อความเสี่ยงด้านเสถียรภาพระบบการเงินในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ควรติดตามแนวโน้มการขยายตัวและคุณภาพสินเชื่อของกลุ่มเปราะบาง รวมถึงนัยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ⁵

⁵ ธนาคารแห่งประเทศไทย. (26 กุมภาพันธ์ 2568). ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2568. <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/news-20250226.html>

4. แนวโน้มอุตสาหกรรมคลังสินค้า⁶

คลังสินค้า (Warehouse) คืออาคารสำหรับเก็บรักษาหรือรับฝากสินค้าเพื่อสนับสนุนการผลิตและกระจายสินค้า ธุรกิจให้เช่าคลังสินค้าช่วยเสริมการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์ในกระบวนการผลิต การค้า และการขนส่ง

โดยคลังสินค้าให้เช่าตามการจำแนกของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ (1) คลังสินค้าทั่วไป เป็นอาคารที่ใช้เก็บรักษาสินค้าทั่วไป อาทิ สินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป วัตถุดิบ ชิ้นส่วนและอะไหล่อุปกรณ์ต่าง ๆ (2) คลังสินค้าแช่เย็นหรือแช่แข็ง เป็นอาคารควบคุมอุณหภูมิที่ใช้เก็บรักษาและยืดอายุผลผลิตทางการเกษตร ประมงและผลิตภัณฑ์อาหารที่เน่าเสียง่าย (Perishable goods) อาทิ อาหารทะเล ผลิตภัณฑ์นม ดอกไม้สด เนื้อสัตว์ ผัก/ผลไม้ และยา หรือวัคซีน และ (3) คลังสินค้าอัญพิช (ไซโล) เป็นถังทรงกลมขนาดใหญ่ซึ่งมีระบบควบคุมอุณหภูมิและความชื้น ใช้เก็บรักษาอัญพิช เช่น ข้าว มันสำปะหลัง ข้าวโพด แป้ง และรำข้าว เป็นต้น

สถานการณ์ที่ผ่านมาของอุตสาหกรรมคลังสินค้า

จากข้อมูลของวิจัยกรุงศรีเผยว่า อุตสาหกรรมคลังสินค้าเติบโตอย่างต่อเนื่อง แม้เผชิญความท้าทายจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“การแพร่ระบาดของ COVID-19”) ประกอบกับเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวช้าในปี 2564 - 2565 โดยความต้องการใช้บริการคลังสินค้ามาจากการเติบโตของภาคการค้าออนไลน์ (E-Commerce) ซึ่งได้ประโยชน์จากนโยบาย Work from Home และความนิยมซื้อสินค้าออนไลน์ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2565 ธุรกิจคลังสินค้ายังได้รับอานิสงส์จากการฟื้นตัวของภาคการผลิตและการค้าระหว่างประเทศ โดยการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.70 จากปี 2564 สูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 2.70 แสนล้านดอลลาร์ และการนำเข้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.80 อยู่ที่ 3.00 แสนล้านดอลลาร์

การท่องเที่ยวในปี 2565 ฟื้นตัวดีขึ้นจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยกว่า 11.20 ล้านคน (เทียบกับ 4.00 แสนคนในปี 2564) ส่งผลให้ความต้องการสินค้าอุปโภคบริโภค อาหาร และเครื่องดื่มเพิ่มขึ้น รวมถึงการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัว กระตุ้นความต้องการคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัตถุดิบและผลผลิต ผู้ประกอบการจึงเร่งลงทุนขยายพื้นที่รองรับความต้องการ ทั้งคลังสินค้าแบบควบคุมอุณหภูมิ คลังสินค้าอุตสาหกรรม และคลังสินค้าอเนกประสงค์ เพื่อตอบสนองการเติบโตของตลาดและความต้องการที่หลากหลาย ทั้งนี้สำหรับสถานการณ์คลังสินค้าแต่ละประเภทในปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

- **คลังสินค้าให้เช่าทั่วไป:** มีจำนวนมากกว่าร้อยละ 70.00 ของคลังสินค้าทั้งหมด และสร้างรายได้มากกว่าร้อยละ 62.00 ของรายได้จากคลังสินค้าทั้งหมด สำหรับอุปทานรวมของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าในปี 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 6.30 ล้านตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.10 จากปี 2564 ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.80 จากปี 2564 ดังนั้นจากอุปสงค์การเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปทาน ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับขึ้นเป็นร้อยละ 85.90 ในปี 2565 จาก ร้อยละ 84.6 ในปี 2564 ทั้งนี้สำหรับคลังสินค้าทั่วไปที่เพิ่มขึ้นในปี 2565 ส่วนใหญ่อยู่ในท่าเลยุทธศาสตร์ด้านโลจิสติกส์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เช่น สุวรรณภูมิและบางปะกงในจังหวัดสมุทรปราการ ปทุมธานีและอยุธยา ตลอดจนพื้นที่โดยรอบเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หรือ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) (“EEC”)
- **คลังสินค้าแช่เย็นหรือแช่แข็งหรือห้องเย็น:** ปี 2565 ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าห้องเย็นปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมที่กลับมาเป็นปกติหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย และการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ส่งผลให้มีความต้องการบริโภคสินค้ากลุ่มอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นตามมา ประกอบ

⁶ วิจัยกรุงศรี. (26 กันยายน 2566). แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2566-2568: ธุรกิจคลังสินค้า. <https://www.krungsri.com/th/research/industry/industry-outlook/logistics/warehouse-space/io/io-warehouse-2023-2025>

กับพฤติกรรมกรรมการบริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป โดยผู้บริโภคต้องการรับประทานอาหารที่สะดวก รวดเร็ว บนพื้นฐานของความสะอาดและปลอดภัย ซึ่งกลายเป็นชีวิตวิถีใหม่ของผู้บริโภคในยุคปัจจุบัน ส่งผลให้ความต้องการบริโภคอาหารแปรรูป อาหารแช่เย็นแช่แข็งและอาหารพร้อมทาน (Ready to eat) เพิ่มขึ้นมากทั้งตลาดในประเทศและตลาดส่งออก และมีช่องทางการซื้อที่หลากหลาย เช่น ร้านค้าปลีกและผ่านช่องทางออนไลน์ ความต้องการคลังสินค้าประเภทนี้จึงเพิ่มขึ้นตามมา

- **คลังสินค้าธัญพืชหรือไฮโล:** ในปี 2565 ความต้องการเช่าพื้นที่ไฮโลปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากผลผลิตธัญพืชที่เพิ่มขึ้นจากการขยายพื้นที่เพาะปลูก ส่วนหนึ่งผลมาจากราคาตลาดโลกที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะพืชน้ำมันที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.20 จากปี 2564 และข้าวที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.60 จากปี 2564 นอกจากนี้ ผลผลิตพืชที่เป็นที่ต้องการในตลาดโลก เช่น พืชน้ำมัน ธัญพืช และกาแฟ ยังมีศักยภาพสูงสำหรับการส่งออก โดยในปี 2565 การส่งออกสินค้ากลุ่มนี้เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.90 จากปี 2564

สำหรับสถานการณ์ของอุตสาหกรรมคลังสินค้าในปี 2566 จากข้อมูลของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (“Knight Frank”) วิจัยคลังสินค้าในประเทศไทย พบว่าช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 มีรายละเอียดดังนี้⁷

- **อุปทานคลังสินค้า:** ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 พบว่ามีอุปทานคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 169,000.00 ตร.ม. หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.30 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2566 มีพื้นที่คลังสินค้าสะสมในอุตสาหกรรมคลังสินค้าอยู่ที่ 5.70 ล้านตารางเมตร โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานส่วนใหญ่มาจากพื้นที่เขต EEC ซึ่งมีการขยายตัวของพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.90 เมื่อเทียบกับปี 2565
- **อุปสงค์คลังสินค้า:** แม้จะมีการเช่าพื้นที่คลังสินค้าใหม่ 150,000.00 ตร.ม. แต่ในขณะเดียวกันมีการคืนพื้นที่เช่าโดยประมาณ 181,800.00 ตร.ม. ซึ่งส่งผลให้การดูดซับสุทธิอยู่ที่ติดลบ 31,800.00 ตร.ม.
- **อัตราเช่าคลังสินค้า:** อัตราเช่าของคลังสินค้าไทยลงมาอยู่ที่ร้อยละ 84.40 ซึ่งกลับมาอยู่ในค่าเฉลี่ยอัตราเช่าในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา สะท้อนให้เห็นว่าอัตราเช่าเติบโตของอุตสาหกรรมคลังสินค้าเริ่มมีแนวโน้มการชะลอตัว
- **อัตราค่าเช่าคลังสินค้า:** อัตราค่าเช่าคลังสินค้ามีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย เฉลี่ยอยู่ที่ 158.00 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ซึ่งเป็นการปรับลดลงมาประมาณ 5 - 10 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน ซึ่งเป็นผลจากการที่คลังสินค้าใหม่เข้าสู่ตลาดและมีการปรับลดค่าเช่าเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

ภาพรวมแนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรมคลังสินค้า

จากข้อมูลของวิจัยกรุงศรีเผยว่าในปี 2567 และ 2568 คาดว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าจะเติบโตต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะค่อยเป็นค่อยไป ผู้ประกอบการคลังสินค้ามีแนวโน้มจะให้บริการทั้งแบบ Built-to-Suit เพื่อรองรับลูกค้าหลักบางกลุ่ม และแบบ Ready built เพื่อรองรับฐานลูกค้ากลุ่มใหม่และเพื่อตอบสนองความต้องการของตลาดได้อย่างรวดเร็ว ทั้งนี้สำหรับแนวโน้มคลังสินค้าแต่ละประเภทในอนาคต มีรายละเอียดดังนี้

- **คลังสินค้าให้เช่าทั่วไป:** ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5.60 ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

⁷ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด. (ม.ป.ป.). ตลาด “คลังสินค้า” เริ่มชะลอตัว หลังอีคอมเมิร์ซผ่อนการลงทุน ปัญหาในทะเลแดงกระทบส่งออก-นำเข้า. <https://positioningmag.com/1465957>

- การฟื้นตัวต่อเนื่องของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย จะช่วยหนุนการฟื้นตัวของภาคการค้าระหว่างประเทศ ทั้งนี้ อุตสาหกรรมคลังสินค้ายังได้รับปัจจัยเชิงบวกจากภาคการท่องเที่ยว ที่จะช่วยกระตุ้นความต้องการอุปโภคบริโภคสินค้า ส่งผลต่อการฟื้นตัวของภาคการผลิตและการลงทุนในประเทศ
 - การพัฒนาโครงการในนิคมอุตสาหกรรมหนุนการลงทุนเติบโตต่อเนื่อง โดยเฉพาะพื้นที่ EEC ระยะที่ 2 (ปี 2566 - 2570) จะส่งผลให้การลงทุนเติบโตต่อเนื่อง โดยมีโครงสร้างพื้นฐานและเส้นทางคมนาคมที่เชื่อมโยงระหว่างภูมิภาค เช่น มอเตอร์เวย์สาย 7 ต่อขยาย และโครงการท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 ตลอดจนการเปิดศูนย์ขนส่งสินค้าในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ (“SEZ”) ทั้งนี้ ความพร้อมของห่วงโซ่อุปทานในภาคการผลิตจะดึงดูดนักลงทุนต่างชาติย้ายฐานการผลิตมาลงทุนในไทย เพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำหรับจัดเก็บและส่งออกสินค้า
 - การเติบโตของธุรกิจ E-Commerce และการส่งสินค้าด่วนในไทย ในปี 2565 ถึง 2568 จะมีการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 13.00 และ 20.00 ต่อปี ตามลำดับธุรกิจข้างต้น ซึ่งส่งผลความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้า โดยเฉพาะคลังสินค้าพร้อมจัดส่ง (E-Commerce Fulfillment) เพิ่มขึ้น ผู้ให้บริการคลังสินค้าแบบพร้อมส่ง (Fulfillment Center) มีแนวโน้มขยายธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการของธุรกิจดังกล่าว
- ทั้งนี้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนพื้นที่คลังสินค้าทั่วไปเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5.30 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นที่ช้ากว่าอุปสงค์ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ในปี 2567-2568 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นสู่ระดับร้อยละ 86.00 - 87.00 นอกจากนี้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มลงทุนในคลังสินค้าสมัยใหม่ ที่สร้างตามคำสั่งลูกค้า (Build-to-suit) และคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built) ที่ตอบสนองความต้องการเช่าแบบเร่งด่วนได้ทันที และคลังสินค้าแบบพร้อมส่ง (Fulfillment Center) เพื่อขยายฐานลูกค้าสู่กลุ่ม B2B2C ในประเทศและภูมิภาคใกล้เคียง
- **คลังสินค้าแช่เย็นหรือแช่แข็ง:** ความต้องการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากปัจจัยสนับสนุน ดังนี้
 - การเติบโตของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอาหาร รวมถึงร้านอาหาร ทำให้ต้องมีการจัดเก็บและคงความสดของวัตถุดิบหลากหลายประเภท
 - ความต้องการคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บวัคซีนและยารักษาโรค เช่น ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งภาครัฐสนับสนุนให้ประชาชนรับวัคซีนเข็มกระตุ้นเพื่อเพิ่มภูมิคุ้มกันโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง
 - การส่งออกสินค้ากลุ่มอาหารของไทยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ผลจากความกังวลด้านความมั่นคงทางอาหารเนื่องจากสงครามรัสเซีย-ยูเครนที่ยืดเยื้อ และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศจากภาวะเอลนีโญที่เกิดขึ้นทั่วโลก รวมถึงกระแสอาหารสุขภาพกำลังเป็นที่นิยม ทำให้ความต้องการสำรองอาหารเพื่อป้องกันการขาดแคลนมีมากขึ้น

ทั้งนี้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายการลงทุนในคลังสินค้าห้องเย็นหรือแช่แข็งเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้น เช่น คลังสินค้าเพื่อเก็บรักษาผลไม้ในโครงการระเหยผลไม้ภาคตะวันออก (“EFC”) และห้องเย็นในพื้นที่เกษตร 24 แห่งใน 5 จังหวัด รวมถึงคลังสินค้าเกษตรในท่าอากาศยาน และคลังสินค้าสำหรับอาหารทะเลแปรรูป ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการเดิมยังขยายพื้นที่คลังสินค้าควบคุมอุณหภูมิ เช่น เคอร์รี่ โลจิสติกส์ และเอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี โลจิสติกส์ เพื่อเพิ่มศักยภาพธุรกิจครบวงจร
 - **คลังสินค้าอัญมณีหรือไฮโล:** ความต้องการเช่าพื้นที่หรือใช้บริการจะผันผวนตามผลผลิตเพชรซึ่งขึ้นอยู่กับสภาพอากาศ ส่งผลให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มีการชะลอการลงทุนในคลังสินค้านี้ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้

บริการคลังสินค้าอัญพัชอาจเพิ่มขึ้นเป็นระยะ จากการแข่งขันรับซื้อผลผลิตเพื่อสะสมเป็นสต็อกสำหรับส่งออกหรือทยอยจำหน่ายในช่วงราคาสูง

ทำเลคลังสินค้าที่มีศักยภาพการเติบโตในอนาคต

- **คลังสินค้าในทำเลใกล้แหล่งผลิต:** เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล นิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมายใหม่ภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล พื้นที่ EEC และบริเวณใกล้เคอียง รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค
- **คลังสินค้าในทำเลใกล้ตลาดผู้บริโภค:** เพื่อตอบสนองต่อการเติบโตของภาคการค้าออนไลน์ (E-Commerce) โดยส่วนใหญ่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยเฉพาะสมุทรปราการ รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค และมีการปรับรูปแบบเป็นคลังสินค้าพร้อมจัดส่งขนาดเล็ก (Micro-Fulfilment Centers) ในพื้นที่เขตเมืองที่มีการคมนาคมสะดวกและเข้าถึงง่าย
- **คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน:** ได้รับการสนับสนุนจากการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานการขนส่ง เช่น ระบบราง ถนน และทางน้ำ รวมถึงสิทธิประโยชน์จากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment) (“BOI”) และการนิคมอุตสาหกรรม โดยใช้ทำเลที่ตั้งของไทยเป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น ดาก มุกดาหาร และเชียงราย รวมถึงพื้นที่ SEZ หรือพื้นที่ชายแดนที่มีการเปิดใช้เส้นทางคมนาคมใหม่ๆ

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

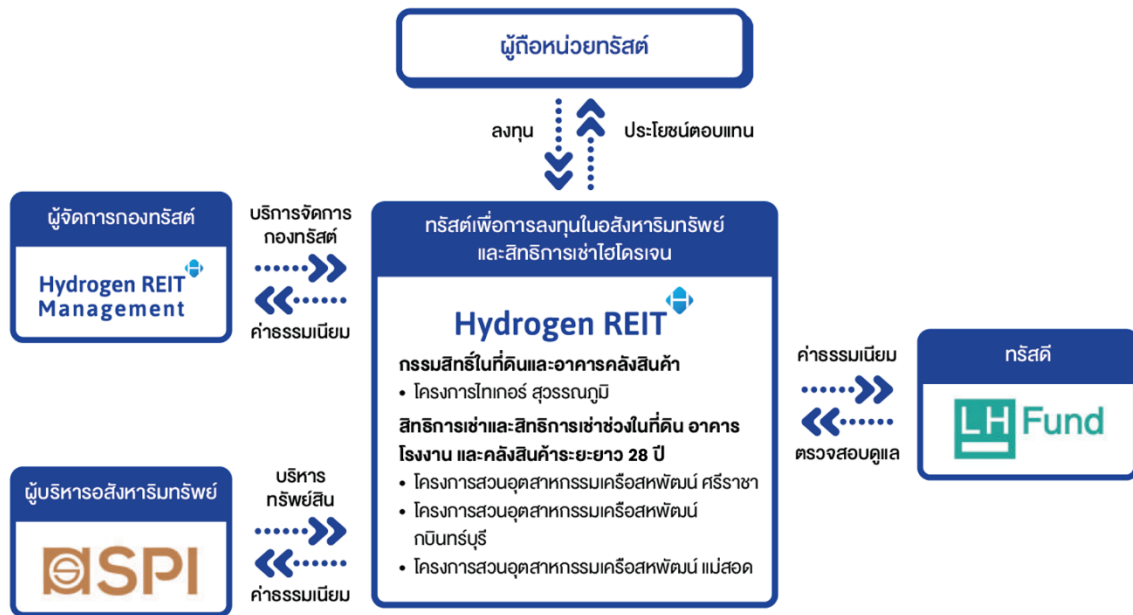
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์ HYDROGEN”) เป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ด้วยทุนจดทะเบียน 2,077.20 ล้านบาท โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับหน่วยทรัสต์เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และเริ่มทำการซื้อขายตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2565 โดยกองทรัสต์ HYDROGEN มุ่งเน้นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้สม่ำเสมอ ทั้งลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า รวมถึงส่วนควบอันก่อให้เกิดรายได้ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ไม่จำกัดเพียงแต่ภาคอุตสาหกรรม ยังรวมถึงพื้นที่เชิงพาณิชย์ และอสังหาประเภทอื่น ๆ ที่เปิดโอกาสสร้างผลตอบแทนสม่ำเสมอ

ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ HRM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้ง SPI เพื่อทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมี LH Fund หรือ ทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับดูแล เพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยรายละเอียดที่สำคัญของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	HYDROGEN
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์ดี	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2565
มูลค่าตลาด (Market Capitalization) (บาท)	1,962.95 ล้านบาท
ราคาปิด ณ วันสุดท้ายของปี	9.45 บาท จำนวนหน่วย 207.72 ล้านหน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) (บาท)	1,826.04 ล้านบาท
NAV ต่อหน่วย	8.7909 บาท
ทุนจดทะเบียน	1,886.82 ล้านบาท
มูลค่าที่ตราไว้ (“Par”) (บาท)	9.0835 บาท

ที่มา: บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด. (30 ธันวาคม 2567). รายละเอียดที่สำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน.

โครงสร้างของกองทรัสต์ HYDROGEN เป็นไปตามแผนภาพด้านล่าง



ที่มา: บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด . (20 กุมภาพันธ์ 2568). โครงสร้างของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2568.

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

กองทรัสต์ HYDROGEN จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์และจากการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อให้เช่าหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า ทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน อาคารคลังห้องเย็น ดาด้าเซ็นเตอร์ พื้นที่เก็บของให้เช่า (Self-Storage) อาคารสำนักงานให้เช่า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) ห้างสรรพสินค้า ตลาดกลางสินค้าการเกษตร พื้นที่จอดรถให้เช่า สถานบริการหรือสถานกักเก็บน้ำมันหรือพลังงาน อาคารพาณิชย์ให้เช่า อาคารหรือห้องชุดเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อให้เช่า โรงแรม โรงพยาบาล สถานประกอบการด้านสุขภาพ สถานศึกษา อาคารสำหรับใช้ประกอบธุรกิจการศึกษา สนามกอล์ฟ สถานประกอบการเพื่อการกีฬา เป็นต้น รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินประเภทดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HYDROGEN ลงทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ HYDROGEN เข้าลงทุน

กองทรัสต์ HYDROGEN ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 โดยมีมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ที่ 2,884,591,650 บาท และปัจจุบันทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ HYDROGEN เข้าลงทุนมีราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้ได้แก่

ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ลักษณะการลงทุน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ประเภทและจำนวนสิ่งปลูกสร้าง (หลัง)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตร.ม.)	มูลค่าทรัพย์สินราคาประเมินประจำปี 2567 ^{/1} (ล้านบาท)	มูลค่ากองทรัสต์เข้าลงทุน (ล้านบาท)
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ ศรีราชา	สิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 27.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	9-0-71.49	อาคารโรงงาน 4 หลัง	14,760.00	298.90	337.21
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	สิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 27.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	9-2-63.88	อาคารโรงงาน 3 หลัง และคลังสินค้า 1 หลัง	16,145.00	278.70	266.74
โครงการสวนอุตสาหกรรม เครือสหพัฒน์ แม่สอด	สิทธิการเช่า คงเหลือประมาณ 27.92 ปี (สิ้นสุด 30 พ.ย. 2595)	22-1-31.85	อาคารโรงงาน 8 หลัง	24,073.00 ^{/2}	261.70	272.92
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	47-0-79.40	อาคารคลังสินค้า 1 หลัง อาคารโรงอาหาร 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	64,723.00	1,787.70	2,007.72

หมายเหตุ: ^{/1} มูลค่าประเมินของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดย บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

^{/2} พื้นที่ภายในอาคาร 22,435 ตร.ม. และพื้นที่ภายนอกอาคาร 1,638 ตร.ม.

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. (1 ธันวาคม 2567). รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปี 2567.

<https://www.hydrogenreit.com/th/investor-relations/publication-download/appraisal-reports>

3. รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ HYDROGEN

ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HYDROGEN เข้าลงทุน⁸

ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN ได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา (2) โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี (3) โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด และ (4) โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) **โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา** กองทรัสต์ HYDROGEN ถือกรรมสิทธิ์การถือครองประเภทสิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595 ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 27.92 ปี โดยประกอบด้วยอาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 14,760.00 ตร.ม. ภายในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา ถนนเครือสหพัฒน์ ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

ลำดับที่	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 600/37 (ตั้งอยู่บางส่วนของโฉนดเลขที่ 15944)	1-3-95.89 ไร่ (795.89 ตร.ว.)	3,240.00
2	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 600/25-600/27 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 15944)	3-0-37.5 ไร่ (1,237.5 ตร.ว.)	4,860.00
3	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 621, 621/1 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 21814)	2-0-19.05 ไร่ (819.05 ตร.ว.)	3,240.00
4	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 621/3, 621/4 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 21814)	2-0-19.05 (819.05 ตร.ว.)	3,420.00

(2) **โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี** กองทรัสต์ HYDROGEN ถือกรรมสิทธิ์การถือครองประเภทสิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595 ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 27.92 ปี โดยประกอบด้วยอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 16,145.00 ตร.ม. ภายในสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี ซอยเจ้าสำเภา ถนนสุวรรณศร (ทล. 33) ตำบลนันทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

ลำดับที่	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น เลขที่ 139/2 (ที่ดินบนโฉนดเลขที่ 4207)	9-2-63.88	4,536.00
2	อาคารโรงงานชั้นเดียว เลขที่ 139/2 (ที่ดินบนโฉนดเลขที่ 4207)		3,888.00

⁸ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. (1 ธันวาคม 2567). รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปี 2567.

<https://www.hydrogenreit.com/th/investor-relations/publication-download/appraisal-reports>

ลำดับที่	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
3	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น เลขที่ 139/2 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 4207 และ 18530)		4,720.00
4	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว เลขที่ 139/4 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 4207, 18530 และ 89280)		3,032.00

- (3) โครงการสวนอุตสาหกรรมเคออสพัฒนา แม่สอด กองทรัสต์ HYDROGEN ถือกรรมสิทธิ์การถือครองประเภทสิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2595 ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 27.92 ปี โดยประกอบด้วยอาคารโรงงานให้เช่า จำนวน 8 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 22,435.00 ตร.ม.ภายในสวนอุตสาหกรรมเคออสพัฒนา แม่สอด ถนนสายแม่สอด - แม่ระมาด (ทล.105) ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

ลำดับที่	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
1	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/5, 8-10 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46830 และ 46831)	16-1-43.68	6,591.00
2	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/4, 6, 7 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46830 และ 46831)		6,006.00
3	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/11-12 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46831)		3,548.00
4	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/2 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46829)	4-0-5.85	1,818.00
5	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/3 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46829)		1,404.00
6	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 269/1 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 46829)		1,012.00
7	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 229 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 34896)		1,800.00
8	อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน เลขที่ 229/5 (ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 34896)		464.00

- (4) โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี กองทรัสต์ HYDROGEN ถือกรรมสิทธิ์การถือครองประเภทกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 โฉนดได้แก่ โฉนดที่ดิน เลขที่ 48854 และ 50580 เนื้อที่ดินรวม 47-0-79.4 ไร่หรือเท่ากับ 18,879.4 ตร.ว. พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 64,723.00 ตร.ม. ภายใต้โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดิซี ถนนเจ้าคุณทหาร แขวงคลองสาม ประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้

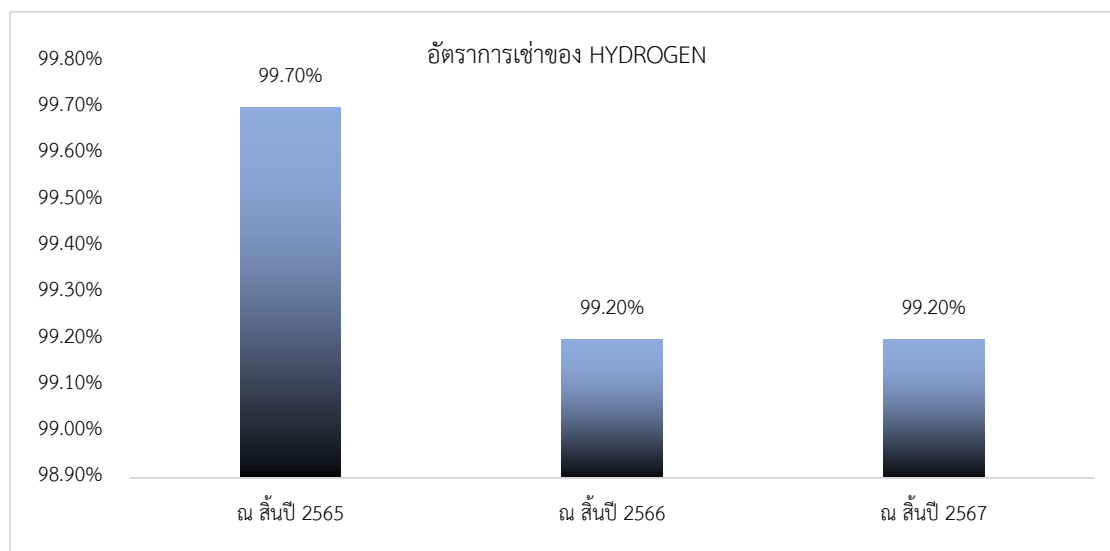
ลำดับที่	รายการทรัพย์สิน	พื้นที่โดยประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
1	อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น เลขที่ 236, 236/1 และ 236/2	47-0-79.4	68,162.00
2	อาคารโรงอาหาร 2 ชั้น เลขที่ 234		840.00
3	อาคารป้อมยาม หลังที่ 1		28.00
4	อาคารป้อมยาม หลังที่ 2		5.00

ตำแหน่งที่ตั้ง ภาพถ่ายและแผนผังของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ HYDROGEN เข้าลงทุน



ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. (18 เมษายน 2567). รายงานประจำปี 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน.

อัตราการใช้ (Occupancy Rate)



ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. (2568). เอกสารรายไตรมาสที่ 4 ปี 2566 และไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. <https://www.hydrogenreit.com/en/investor-relations/downloads/quarterly-report>.

4. รายชื่อผู้ถือหุ้น

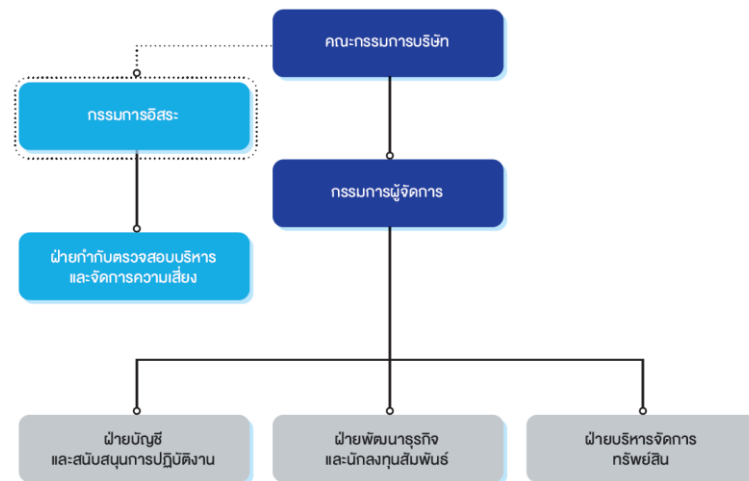
กองทรัสต์ HYDROGEN มีจำนวนหน่วยทรัสต์ 207,720,000 หน่วย มีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,886.82 ล้านบาท (มูลค่า NAV ต่อหน่วยอยู่ที่ 8.7909 บาท และมูลค่า Par อยู่ที่ 9.0835 บาทต่อหน่วย) โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่และสัดส่วนตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วย ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	59,107,700	28.46%
2	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.63%
3	บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	19,381,500	9.33%
4	บริษัท เพรซิเดนท์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.67%
5	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.81%
6	นาย สุทธิคำ แต่โสภางษ์	9,953,800	4.79%
7	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,000,000	4.33%
8	บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,000,000	2.89%
9	บริษัท เบตเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,000,000	1.93%
10	บริษัท ชัมชุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	3,000,000	1.44%
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	49,277,000	23.72%
	รวม	207,720,000	100.00%

ที่มา: บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด. (30 ธันวาคม 2567). รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567.

5. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ HYDROGEN โดยบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ ผู้บริหาร และบุคลากร ซึ่งมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สิน และบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยสามารถแบ่งตามสายงานได้ดังนี้



ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. (18 เมษายน 2567). รายงานประจำปี 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน.

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยกรรมการ 9 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายสำเริง มนูญผล	ประธานกิตติมศักดิ์
2	นายประเวช งามอาจสิทธิกุล	ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ
3	นายจักรชัย จันทน์นิม	กรรมการ
4	นายวรยศ ทองตัน	กรรมการ
5	นายปิยะพงศ์ พันธูประภา	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ
6	นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์	กรรมการอิสระ
7	นายรัชฎา จงภักดี	กรรมการอิสระ
8	นายณัฐจักร ปัทมสิงห์ ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ
9	ศาสตราจารย์ ดร. กำพล ปัญญาโกเมศ	กรรมการอิสระ

ที่มา: บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด. (9 มกราคม 2568). ข้อมูลรายชื่อกรรมการ.

6. ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายการ	2565	2566	2567
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	18.61	223.49	213.25
รายได้ดอกเบี้ยและอื่นๆ (ล้านบาท)	0.09	0.46	0.29
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	14.45	176.86	168.66
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	11.51	135.97	123.64

รายการ	2565	2566	2567
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU) (บาท/หน่วย)	0.0554	(0.6885)	0.7084
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU) (บาท/หน่วย)	-	0.223	-
ส่วนของลดทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	-	0.4645	0.58
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.28	0.32	0.31
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.42	0.47	0.47
ดอกเบี้ยจ่าย (ร้อยละ)	ไม่เกิน MLR – 1.5	ไม่เกิน MLR – 1.5	ไม่เกิน MLR – 1.5
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(2,775.53)	48.5	160.84
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	2,908.37	151.75	-170.83
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (เพิ่มขึ้น)/ลดลง สุทธิ (ล้านบาท)	132.84	(103.25)	-9.99
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	2,058.61	1,804.46	1,826.04
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	207,720,000	207,720,000	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	9.9105	8.687	8.7909
ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	1.01	1.11	1.07
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	2,077.20	2,004.50	1,962.95
ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี (บาท/หน่วย)	10.00	9.65	9.45

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. (18 เมษายน 2567). รายงานประจำปี 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน.

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด. (2568). ผลการดำเนินงานในอดีตของทรัสต์สินในปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

7. ข้อมูลทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และสำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2565 (31 ธ.ค. 2565)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2566 (31 ธ.ค. 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2567 (31 ธ.ค. 2567)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	2,884.59	95.21%	2,605.00	96.21%	2,627.00	96.23%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	-	65.61	2.42%	67.11	2.46%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	132.84	4.38%	29.59	1.09%	19.60	0.72%
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	4.30	0.14%	0.96	0.04%	4.06	0.15%
ลูกหนี้อื่น	0.03	0.00%	0.02	0.00%	8.50	0.31%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.67	0.02%	0.73	0.03%	0.26	0.01%
สินทรัพย์อื่น	7.30	0.24%	5.72	0.21%	3.26	0.12%
รวมสินทรัพย์	3,029.74	100.00%	2,707.63	100.00%	2,729.80	100.00%
หนี้สิน						

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2565 (31 ธ.ค. 2565)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2566 (31 ธ.ค. 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2567 (31 ธ.ค. 2567)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	30.06	0.99%	3.82	0.14%	3.51	0.13%
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	45.00	1.49%	46.20	1.71%	46.46	1.70%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	852.48	28.14%	852.99	31.50%	853.51	31.27%
หนี้สินอื่น	43.61	1.44%	0.15	0.01%	0.28	0.01%
รวมหนี้สิน	971.13	32.05%	903.16	33.36%	903.75	33.11%
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	2,047.10	67.57%	1,982.29	73.21%	1,856.73	68.02%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	11.51	0.38%	(177.83)	(6.57%)	(30.68)	(1.12%)
สินทรัพย์สุทธิ	2,058.61	67.95%	1,804.47	66.64%	1,826.04	66.89%
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	3,029.74	100.00%	2,707.63	100.00%	2,729.80	100.00%

งบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2565 (29 พ.ย. 2565 ¹ - 31 ธ.ค. 2565)	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	งบปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	งบปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สัดส่วนต่อรายได้ รวม
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	18.61	99.49%	223.49	99.79%	213.25	99.86%
รายได้ดอกเบี้ย	0.10	0.51%	0.43	0.19%	0.29	0.14%
รายได้อื่น	-	-	0.03	0.01%	-	-
รวมรายได้	18.70	100.00%	223.95	100.00%	213.54	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	0.97	5.20%	15.52	6.93%	14.69	6.88%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1.27	6.79%	13.38	5.98%	12.89	6.04%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	0.34	1.81%	3.57	1.59%	3.44	1.61%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.07	0.39%	0.77	0.34%	0.79	0.37%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0.94	5.04%	11.25	5.02%	10.76	5.04%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.40	2.14%	0.95	0.42%	0.95	0.45%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.26	1.37%	1.66	0.74%	1.37	0.64%
ต้นทุนทางการเงิน	2.94	15.73%	40.89	18.26%	45.02	21.08%
รวมค่าใช้จ่าย	7.20	38.48%	87.99	39.29%	89.90	42.10%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	11.51	61.52%	135.97	60.71%	123.64	57.90%
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	0.61	0.27%	1.50	0.70%
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	(279.59)	(124.84%)	22.00	10.30%
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	-	-	(278.98)	(124.57%)	23.50	11.01%
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	11.51	61.52%	(143.01)	(63.86%)	147.14	68.91%

หมายเหตุ: ¹ วันจัดตั้งกองทรัสต์

วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,729.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 22.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.82 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นจำนวน 22.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.84 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,707.63 ล้านบาท ลดลงจำนวน 322.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.63 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีการเปลี่ยนแปลงในรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,605.00 ล้านบาท ลดลง 279.59 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.00 จากปี 2565 เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เท่ากับ 29.59 ล้านบาท ลดลง 103.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 77.72 จากปี 2565
- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เท่ากับ 65.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 เนื่องจากลงทุนในกองทุนรวม ในปี 2566

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN มีมูลค่าหนี้สินรวมเท่ากับ 903.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.07 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยสาเหตุหลักเกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นจำนวน 0.51 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.06 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมาจากการหักค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอดัตถุบัญญัติที่ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีมูลค่าหนี้สินรวมเท่ากับ 903.16 ล้านบาท ลดลงจำนวน 67.97 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.00 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของหนี้สินอื่น ลดลงจำนวน 43.45 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.65 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้มีรายการหนี้สินที่สำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ เท่ากับ 852.99 ล้านบาท สาเหตุมาจากเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 กองทรัสต์ได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 900 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และได้เบิกเงินกู้จำนวน 855.00 ล้านบาทเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมนี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกิน ร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 1,826.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 21.58 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.20 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.7908 บาท โดย

สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 1,856.73 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 30.68 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 1,804.47 ล้านบาท ลดลงจำนวน 322.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.63 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.6870 บาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จำนวน 1,982.29 ล้านบาท และขาดทุนสะสมจำนวน 177.83 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้ทั้งสิ้น 213.54 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.41 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.65 จากในปี 2566 สาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 10.24 หรือร้อยละ 4.58 จากปี 2566 ทั้งนี้ รายได้รวมประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 213.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.86 ของรายได้รวม
- รายได้ดอกเบี้ย จำนวน 0.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.14 ของรายได้รวม

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้ทั้งสิ้น 223.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 205.25 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,097.43 จากในปี 2565 สาเหตุมาจากในปี 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ เพียง 31 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 – 31 ธันวาคม 2565) ในขณะที่ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีการรับรู้รายได้เต็มปี สำหรับรายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.70 ต่อปี ในปี 2566 (ร้อยละ 0.35 – 0.50 ต่อปี ในปี 2565) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้รวมประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 223.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.79 ของรายได้รวม
- รายได้ดอกเบี้ย จำนวน 0.43 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.19 ของรายได้รวม
- รายได้อื่น จำนวน 0.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.01 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่าย

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 89.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.18 จากปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น จากการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย

- ต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 14.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.34 ของค่าใช้จ่ายรวม

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 12.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.34 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยจ่ายให้กับ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 3.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.82 ของค่าใช้จ่าย โดยจ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวน 0.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.88 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 10.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.97 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยจ่ายให้กับ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้าง
- ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 0.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.06 ของค่าใช้จ่ายรวมโดยค่าสอบบัญชี ซึ่งจ่ายให้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
- ค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 1.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.52 ของค่าใช้จ่ายรวม
- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 45.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.07 ของค่าใช้จ่ายรวม

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 87.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 80.79 หรือร้อยละ 1,122.69 จากในปี 2565 สาเหตุมาจากในปี 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้ค่าใช้จ่าย เพียง 31 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 – 31 ธันวาคม 2565) ในขณะที่ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีการรับรู้ค่าใช้จ่ายเต็มปี ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายรวมประกอบด้วย

- ต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 15.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.64 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าสาธารณูปโภค
- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 13.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.21 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยจ่ายให้กับ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 3.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.06 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยจ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จำนวน 0.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.87 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 11.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.78 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยจ่ายให้กับ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือน ตามสัญญาการจ้าง
- ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ จำนวน 0.95 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.08 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยค่าสอบบัญชี ซึ่งจ่ายให้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

- ค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 1.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.88 ของค่าใช้จ่ายรวม
- ต้นทุนทางการเงิน จำนวน 40.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 46.47 ของค่าใช้จ่ายรวม โดยต้นทุนทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 855.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน ร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี

กำไรสุทธิจากการลงทุน

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 123.64 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12.33 หรือร้อยละ 9.07 จากปี 2566 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวน 147.14 ล้านบาท หรือ 0.7084 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 290.16 ล้านบาท หรือร้อยละ 202.89 จากปี 2566

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 135.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,081.32 จากปี 2565 อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ซึ่งเป็นการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 278.98 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุนสุทธิ) ในปี 2566 เท่ากับ 143.01 ล้านบาท หรือ 0.6885 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ลดลง 154.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,342.48 จากปี 2565

เอกสารแนบ 3: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ (“TIGER”) จัดตั้งเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2532 โดยมีทุนจดทะเบียน 80,000,000.00 บาท ปัจจุบันดำเนินการให้บริการ Fulfillment เต็มรูปแบบ เก็บสินค้า แพ็กสินค้า และส่งสินค้า ซึ่งมีการเดินทางสะดวก ใกล้จุดเชื่อมต่อการรับ - ส่งสินค้า คลังเก็บสินค้าขนาดใหญ่ มีพื้นที่ให้บริการมากกว่า 70,000 ตร.ม. อีกทั้งยังมีระบบการจัดการด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย เชื่อมต่อทุกช่องทางทางการขายด้วยระบบ API (Application Programming Interface) และมีทีมงานบริหารคลังสินค้า ที่มีประสบการณ์มากกว่า 30 ปี

2. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนของผู้ถือหุ้น
1	บริษัท โอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	4,080,000	51.00%
2	บริษัท โอ.ดี.เอฟ. จำกัด	1,702,363	21.28%
3	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	1,239,268	15.49%
4	บริษัท โอ ซี ซี จำกัด (มหาชน)	326,123	4.08%
5	บริษัท ศรีราภรณ์ จำกัด	326,123	4.08%
6	บริษัท วิทยาลัยธี จำกัด	326,123	4.08%
รวม		7,021,631	100.00%

ที่มา: บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (9 มกราคม 2567). รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด.

3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายบุญเกียรติ โชควัฒนา	ประธานกรรมการ
2	นายพงษ์ชัย อธิมรตันกุล	รองประธาน
3	นายวรชัย ปทุมภา	กรรมการผู้จัดการและกรรมการ
4	ดร.สุรัตน์ วงศ์รัตนภัสสร	กรรมการ
5	นายฐิติภูมิ โชควัฒนา	กรรมการ
6	นายพิภพ โชควัฒนา	กรรมการ
7	นายประสาทร เลิศสุชีเกษม	กรรมการ
8	นางสาวตรุณี เมฆไธสง	กรรมการ
9	นายเยาวลักษณ์ นามกรณ์	กรรมการ

ที่มา: บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (9 มกราคม 2567). รายชื่อกรรมการของบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด.

4. รายชื่อผู้บริหาร

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายวรชัย ปทุมมาภา	กรรมการผู้จัดการ, ผจก.ฝ่ายขายและการตลาด, ผจก.ฝ่ายคลังสินค้า, ผจก.ฝ่ายทรัพยากรมนุษย์
2	นายประสาพร เลิศสุชีเกษม	ผจก.ฝ่ายเทคโนโลยี
3	นายวีรวิทย์ กันตถาวร	ผจก.ฝ่ายขนส่ง
4	นางสาวตรุณี เมฆไธสง	ผจก.ฝ่ายบัญชีและการเงิน
5	นายวิชา กันตถาวร	ผจก.ฝ่ายธุรการและซ่อมบำรุง

ที่มา: บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (9 มกราคม 2567). รายชื่อกรรมการของบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด.

5. ข้อมูลทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2566 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2564 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 สำหรับปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2564 (31 ธ.ค. 2564)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2565 (31 ธ.ค. 2565)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2566 (31 ธ.ค. 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	43.85	30.89%	29.20	12.77%	34.58	16.94%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	29.13	20.52%	86.67	37.89%	63.64	31.18%
ส่วนเงินลงทุนระยะยาวที่ถึงกำหนดใน 1 ปี	45.00	31.70%	-	0.00%	35.00	17.15%
สินค้าคงเหลือ	0.02	0.02%	0.04	0.02%	1.99	0.98%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.63	2.56%	2.49	1.09%	3.60	1.76%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	121.64	85.68%	118.40	51.76%	138.82	68.02%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.38	1.68%	-	0.00%	-	0.00%
เงินลงทุนระยะยาว	-	0.00%	35.00	15.30%	-	0.00%
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	14.69	10.35%	48.65	21.26%	40.11	19.65%
สินทรัพย์ให้เช่า - สุทธิ	0.98	0.69%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.75	1.24%	12.40	5.42%	8.60	4.21%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.53	0.37%	14.31	6.26%	16.57	8.12%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	20.32	14.32%	110.36	48.24%	65.28	31.98%
รวมสินทรัพย์	141.96	100.00%	228.77	100.00%	204.10	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15.55	10.96%	35.71	15.61%	22.82	11.18%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	0.00%	2.46	1.08%	-	0.00%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	15.55	10.96%	38.17	16.69%	22.82	11.18%

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2564 (31 ธ.ค. 2564)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2565 (31 ธ.ค. 2565)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม	งบปี 2566 (31 ธ.ค. 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์ รวม
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินมัดจำ	1.57	1.11%	1.97	0.86%	0.27	0.13%
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงาน	2.77	1.95%	17.71	7.74%	21.47	10.52%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4.34	3.06%	19.67	8.60%	21.74	10.65%
รวมหนี้สิน	19.90	14.01%	57.85	25.29%	44.56	21.83%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	20.00	14.09%	80.00	34.97%	80.00	39.20%
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	20.00	14.09%	80.00	34.97%	80.00	39.20%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	2.00	1.41%	2.00	0.87%	5.39	2.64%
ยังไม่จัดสรร	100.07	70.49%	88.92	38.87%	74.15	36.33%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	122.07	85.99%	170.92	74.71%	159.54	78.17%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	141.96	100.00%	228.77	100.00%	204.10	100.00%

งบกำไรขาดทุน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2564 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564	สัดส่วนต่อรายได้ รวม	งบปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565	สัดส่วนต่อรายได้ รวม	งบปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566	สัดส่วนต่อรายได้ รวม
รายได้						
รายได้จากการขาย	12.40	6.75%	15.89	4.77%	12.17	3.81%
รายได้จากการบริการ	167.77	91.31%	315.78	94.75%	306.28	95.87%
รายได้อื่น	3.57	1.94%	1.63	0.49%	1.03	0.32%
รวมรายได้	183.75	100.00%	333.29	100.00%	319.48	100.00%
ต้นทุน						
ต้นทุนขาย	12.41	6.75%	14.72	4.42%	9.71	3.04%
ต้นทุนบริการ	146.73	79.85%	248.24	74.48%	263.02	82.33%
รวมต้นทุนขายและบริการ	159.13	86.60%	262.96	78.90%	272.73	85.36%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	24.62	13.40%	70.33	21.10%	46.76	14.64%
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการขาย	0.36	0.20%	0.36	0.11%	0.46	0.14%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	15.86	8.63%	26.93	8.08%	29.67	9.29%
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ	16.23	8.83%	27.28	8.19%	30.13	9.43%
กำไร(ขาดทุน)จากกิจกรรมดำเนินงาน	8.39	4.57%	43.05	12.92%	16.63	5.20%
ต้นทุนทางการเงิน	0.00	0.00%	0.07	0.02%	0.00	0.00%
กำไรก่อนภาษีเงินได้	8.39	4.57%	42.99	12.90%	16.63	5.20%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1.31	0.72%	9.13	2.74%	4.01	1.26%
กำไรสำหรับปี	7.08	3.85%	33.86	10.16%	12.61	3.95%

วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 TIGER มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 204.10 ล้านบาท ลดลงจำนวน 24.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.78 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลงจำนวน 23.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.57 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้สินทรัพย์หลักของ TIGER ได้แก่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 63.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.18 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และอาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ จำนวน 40.11 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.65 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 TIGER มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 228.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 86.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.50 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 57.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 197.54 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักของ TIGER ได้แก่ ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจำนวน 86.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.89 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และอาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ จำนวน 48.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.26 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 TIGER มีหนี้สินรวมมูลค่า 44.56 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.96 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 12.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.09 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ หนี้สินหลักของ TIGER ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 22.82 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.22 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน จำนวน 21.74 ล้านบาท ร้อยละ 48.18 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 TIGER มีหนี้สินรวมมูลค่า 57.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 37.95 ล้านบาท หรือร้อยละ 190.75 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 20.16 ล้านบาท หรือร้อยละ 129.60 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้หนี้สินหลักของ TIGER ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 35.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.73 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน จำนวน 17.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.61 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 TIGER มีส่วนผู้ถือหุ้นมูลค่า 159.54 ล้านบาท ลดลงจำนวน 11.39 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.66 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยส่วนผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ทุนสามัญที่จัดทะเบียนและชำระแล้วมูลค่าจำนวน 80.00 ล้านบาท อีกทั้งยังมีกำไรสะสมจำนวน 79.54 ล้านบาท (จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมายจำนวน 5.39 ล้านบาท และ ยังไม่จัดสรรจำนวน 74.15 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 TIGER มีส่วนผู้ถือหุ้นมูลค่า 170.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 48.86 ล้านบาท หรือร้อยละ 40.03 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยส่วนผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ทุนสามัญที่จัดทะเบียนและชำระแล้วมูลค่าจำนวน

80.00 ล้านบาท อีกทั้งยังมีกำไรสะสมจำนวน 90.92 ล้านบาท (จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมายจำนวน 2.00 ล้านบาท และยังไม่จัดสรรจำนวน 88.92 ล้านบาท)

งบแสดงผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 TIGER มีรายได้ทั้งสิ้น 319.48 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.14 จากปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการบริการลดลงจำนวน 9.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.01 จากปี 2565 ทั้งนี้รายได้รวมของปี 2566 ประกอบด้วย

- รายได้จากการขาย จำนวน 12.17 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.81 ของรายได้รวม
- รายได้จากการบริการ จำนวน 306.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 95.87 ของรายได้รวม
- รายได้อื่น จำนวน 1.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.32 ของรายได้รวม

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 TIGER มีรายได้ทั้งสิ้น 333.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 149.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 81.38 จากปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 148.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 88.22 จากปี 2564 ทั้งนี้รายได้รวมของปี 2565 ประกอบด้วย

- รายได้จากการขาย จำนวน 15.89 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.77 ของรายได้รวม
- รายได้จากการบริการ จำนวน 315.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 94.75 ของรายได้รวม
- รายได้อื่น จำนวน 1.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.49 ของรายได้รวม

ต้นทุน

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 TIGER มีต้นทุนทั้งสิ้น 272.73 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.71 จากปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนบริการมีการเพิ่มขึ้นจำนวน 14.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.95 จากปี 2565 ทั้งนี้ต้นทุนรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายจำนวน 9.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.56 ของต้นทุนรวมสำหรับปี 2566 และต้นทุนบริการจำนวน 263.02 ล้านบาท หรือร้อยละ 96.44 ของต้นทุนรวมสำหรับปี 2566

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 TIGER มีต้นทุนทั้งสิ้น 262.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 103.83 ล้านบาท หรือร้อยละ 65.24 จากปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนบริการมีการเพิ่มขึ้นจำนวน 101.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 69.19 จากปี 2564 ทั้งนี้ต้นทุนรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายจำนวน 14.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.60 ของต้นทุนรวมสำหรับปี 2565 และต้นทุนบริการจำนวน 248.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 94.40 ของต้นทุนรวมสำหรับปี 2565

ค่าใช้จ่าย

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 TIGER มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 30.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.85 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.43 จากปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเพิ่มขึ้นจำนวน 2.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.19 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักของปี 2566 ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 0.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.52 ของค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2566 และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 29.67 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.48 ของค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2566

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 TIGER มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 27.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 68.14 จากปี 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนเพิ่มขึ้นจำนวน 11.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 69.74 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักของปี 2565 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขาย จำนวน 0.36 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.30 ของค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2565 และค่าใช้จ่ายในการบริหาร จำนวน 26.93 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.70 ของค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2565

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 TIGER มีกำไรสำหรับปีจำนวน 12.61 ล้านบาท ลดลงจำนวน 21.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.74 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้รวมมีการลดลงจำนวน 13.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.14 จากปี 2565 อีกทั้งยังมีต้นทุนรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 9.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.71 จากปี 2565 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายจำนวน 2.85 ล้านบาทหรือร้อยละ 10.43 จากปี 2565

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 TIGER มีกำไรสำหรับปีจำนวน 33.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 26.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 378.47 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้รวมมีการเพิ่มขึ้นจำนวน 149.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 81.38 จากปี 2564

เอกสารแนบ 4: ข้อมูลโดยสรุปของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“HRM”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2562 โดยมีทุนจดทะเบียน 28,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีบริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท โดยถือหุ้นเป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศที่ สข.29/2555 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2563

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 944 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	105562006714
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	11 มกราคม 2562
โทรศัพท์	02-219-1675
Website	www.hydrogenreit.com
อีเมล	ir@hydrogenrm.co.th
ทุนจดทะเบียน	28,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	20,800,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	2,800,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 10 บาท
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท จำกัด (ร้อยละ 99.99)

ที่มา: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน. (18 เมษายน 2567). รายงานประจำปี 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน.

2. รายชื่อผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซ็ท	2,799,980	100.00
2	นายวิชัย กุลสมภาพ	10	0.00
3	นายสุประดิษฐ์ สอด	10	0.00
รวม		2,800,000	100.00

ที่มา: บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด. (19 กันยายน 2567). แบบ บอจ.5 สำหรับบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

3. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายสำเริง มนูญผล	ประธานกิตติมศักดิ์
2	นายประเวช งามอาจสิทธิกุล	ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ
3	นายจักรชัย จันทน์นิม	กรรมการ
4	นายวรยศ ทองตัน	กรรมการ
5	นายปิยะพงศ์ พิณสุประภา	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ
6	นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์	กรรมการอิสระ

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
7	นายรัชภูมิ จงภักดี	กรรมการอิสระ
8	นายณัฐจักร ปัทมสิงห์ ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ
9	ศาสตราจารย์ ดร. กำพล ปัญญาโกเมศ	กรรมการอิสระ

ที่มา: บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด. (9 มกราคม 2567). ข้อมูลรายชื่อกรรมการ.

4. รายชื่อผู้บริหาร

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นายปิยะพงศ์ พินธุประภา	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ
2	นางสาวประไพพรรณ ผูกวานิช	ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
3	นายธนา เจริญสันติธรรม	ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สิน
4	นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ที่มา: บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด. (9 มกราคม 2567). ข้อมูลรายชื่อผู้บริหาร.

5. ข้อมูลทางการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์งบแสดงฐานะทางการเงิน และงบกำไรขาดทุน ที่ได้รับการตรวจสอบและ/หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ประกอบด้วย งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุน สำหรับปี 2565 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 สำหรับปี 2566 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และ สำหรับปี 2567 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2565 (31 ธ.ค. 2565)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2566 (31 ธ.ค. 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2567 (31 ธ.ค. 2567)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30.83	94.65%	2.34	8.05%	2.67	8.66%
เงินลงทุนเพื่อค้า	-	0.00%	18.21	62.73%	10.69	34.71%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	1.34	4.11%	1.37	4.73%	1.21	3.94%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.00	0.00%	0.11	0.38%	0.27	0.87%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	32.16	98.76%	22.03	75.89%	14.84	48.18%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนเพื่อขาย	0.03	0.08%	6.69	23.03%	15.71	51.00%
อุปกรณ์	0.27	0.84%	0.22	0.76%	0.16	0.53%
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.02	0.05%	0.00	0.01%	0.00	0.00%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.09	0.28%	0.09	0.31%	0.09	0.29%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	0.40	1.24%	7.00	24.11%	15.96	51.82%
รวมสินทรัพย์	32.57	100.00%	29.03	100.00%	30.81	100.00%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้อื่น	1.72	5.30%	1.31	4.50%	1.43	4.63%
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	1.20	3.68%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.79	5.49%	0.34	1.19%	0.42	1.37%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4.71	14.47%	1.65	5.69%	1.85	6.00%

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	งบปี 2565 (31 ธ.ค. 2565)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2566 (31 ธ.ค. 2566)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม	งบปี 2567 (31 ธ.ค. 2567)	สัดส่วนต่อ สินทรัพย์รวม
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	0.00%	1.01	3.49%	1.13	3.68%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	-	0.00%	1.01	3.49%	1.13	3.68%
รวมหนี้สิน	4.71	14.47%	2.67	9.18%	2.98	9.68%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	28.00	85.97%	28.00	96.45%	28.00	90.88%
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	20.80	63.87%	20.80	71.65%	20.80	67.51%
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	-	0.00%	0.66	2.28%	0.66	2.15%
ยังไม่จัดสรร	7.06	21.66%	4.68	16.13%	6.09	19.78%
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการ เปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	-	0.00%	0.22	0.76%	0.27	0.87%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	27.86	85.53%	26.37	90.82%	27.83	90.32%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	32.57	100.00%	29.03	100.00%	30.81	100.00%

งบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	งบปี 2565 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	งบปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2566	สัดส่วนต่อ รายได้รวม	งบปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2567	สัดส่วนต่อ รายได้รวม
รายได้						
รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1.21	5.36%	12.76	97.46%	12.26	89.27%
รายได้ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	21.34	94.56%	-	0.00%	-	0.00%
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	-	0.00%	0.23	1.79%	0.28	2.06%
รายได้อื่น	0.02	0.07%	0.10	0.75%	1.19	8.67%
รวมรายได้	22.57	100.00%	13.09	100.00%	13.74	100.00%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนบริการ ^{/1}	-	0.00%	10.71	81.83%	10.26	74.69%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	7.51	33.27%	1.33	10.14%	1.73	12.62%
รวมค่าใช้จ่าย	7.51	33.27%	12.04	91.97%	11.99	87.31%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	15.06	66.73%	1.05	8.03%	1.74	12.69%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(1.81)	(8.01%)	(0.36)	(2.76%)	(0.33)	(2.40%)
กำไรสำหรับปี	13.25	58.73%	0.69	5.27%	1.41	10.28%

หมายเหตุ: ^{/1} ในงบกำไรขาดทุนปี 2565 ต้นทุนบริการยังไม่มีรายการแยกการออกจากค่าใช้จ่ายในการบริหาร อย่างไรก็ตาม ในงบกำไรขาดทุนปี 2567 มีการแยกต้นทุนบริการออกอย่างชัดเจนแล้ว

วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 HRM มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 30.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.78 ล้านบาทหรือร้อยละ 6.12 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากเงินลงทุนเพื่อขายเพิ่มขึ้นจำนวน 9.03 ล้านบาท หรือร้อยละ 135.03 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้สินทรัพย์หลักของบริษัท ได้แก่ เงินลงทุนเพื่อขายจำนวน 15.71 ล้านบาท หรือร้อยละ 51.00 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และเงินลงทุนเพื่อค้าจำนวน 10.69 ล้านบาทหรือร้อยละ 34.71 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 HRM มีสินทรัพย์รวมมูลค่า 29.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.54 ล้านบาทหรือร้อยละ 10.86 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักเกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจำนวน 28.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 92.42 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้สินทรัพย์หลักของบริษัท ได้แก่ เงินลงทุนเพื่อค้าจำนวน 18.21 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.73 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และเงินลงทุนเพื่อขายจำนวน 6.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.03 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 HRM มีหนี้สินรวมมูลค่า 2.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.84 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจำนวน 0.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.87 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้หนี้สินหลักของบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้อื่นจำนวน 1.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.82 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานจำนวน 1.13 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.04 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 HRM มีหนี้สินรวมมูลค่า 2.67 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.44 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลงจำนวน 1.44 ล้านบาท หรือร้อยละ 80.72 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้หนี้สินหลักของบริษัท ได้แก่ เจ้าหนี้อื่นจำนวน 1.31 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.01 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานจำนวน 1.01 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.05 ของหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 HRM มีส่วนผู้ถือหุ้นมูลค่า 27.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.46 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.54 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยส่วนผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ทุนสามัญที่จัดทะเบียนและชำระแล้วมูลค่าจำนวน 20.80 ล้านบาท อีกทั้งยังมีกำไรสะสมจำนวน 6.76 ล้านบาท (จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมายจำนวน 0.66 ล้านบาท และ ยังไม่จัดสรรจำนวน 6.09 ล้านบาท) และผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 0.27 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 HRM มีส่วนผู้ถือหุ้นมูลค่า 26.37 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.35 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยส่วนผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ทุนสามัญที่จัดทะเบียนและชำระแล้วมูลค่าจำนวน 20.80

ล้านบาท อีกทั้งยังมีกำไรสะสมจำนวน 5.35 ล้านบาท (จัดสรรแล้ว – สำรองตามกฎหมายจำนวน 0.66 ล้านบาท และ ยังไม่จัดสรรจำนวน 4.68 ล้านบาท) และผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 0.22 ล้านบาท

งบแสดงผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 HRM มีรายได้ทั้งสิ้น 13.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.93 จากปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้อื่นเพิ่มขึ้น จำนวน 1.09 ล้านบาท จากปี 2566 ทั้งนี้รายได้รวมของปี 2566 ประกอบด้วย

- รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 12.26 ล้านบาท หรือร้อยละ 89.27 ของรายได้รวมสำหรับปี 2567
- กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน จำนวน 0.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.06 ของรายได้รวมสำหรับปี 2567
- รายได้อื่น จำนวน 1.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.67 ของรายได้รวมสำหรับปี 2567

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 HRM มีรายได้ทั้งสิ้น 13.09 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.99 จากปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากรายได้ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ลดลงจำนวน 21.34 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.00 จากปี 2565 หรือไม่เกิดรายได้ดังกล่าวในปี 2566 ทั้งนี้รายได้รวมของปี 2566 ประกอบด้วย

- รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 12.76 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.46 ของรายได้รวมสำหรับปี 2566
- กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน จำนวน 0.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.79 ของรายได้รวมสำหรับปี 2566
- รายได้อื่น จำนวน 0.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.75 ของรายได้รวมสำหรับปี 2566

ค่าใช้จ่าย

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 HRM มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 11.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.38 จากปี 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนบริการลดลงจำนวน 0.45 ล้านบาท จากปี 2566 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายรวมของปี 2567 ประกอบด้วย

- ต้นทุนบริการจำนวน 10.26 ล้านบาทหรือร้อยละ 85.54 ของค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2567
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 1.73 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.46 ของค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2567

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 HRM มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 12.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.53 ล้านบาท หรือร้อยละ 60.36 จากปี 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากต้นทุนบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 10.71 ล้านบาท จากปี 2565 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายรวมของปี 2566 ประกอบด้วย

- ต้นทุนบริการจำนวน 10.71 ล้านบาทหรือร้อยละ 88.98 ของค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2566
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 1.33 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.02 ของค่าใช้จ่ายรวมสำหรับปี 2566

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 HRM มีกำไรสำหรับปีจำนวน 1.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 104.68 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้รวมมีการเพิ่มขึ้นจำนวน 0.65 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.93 จากปี 2566

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 HRM มีกำไรสำหรับปีจำนวน 0.69 ล้านบาท ลดลงจำนวน 12.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 94.79 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้รวมมีการลดลงจำนวน 9.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.99 จากปี 2565