

ที่ HRE 005/2568

วันที่ 4 เมษายน 2568

เรื่อง เชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (HYDROGEN)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานประจำปี 2567 (แบบ QR-CODE)
 2. สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 3. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 4. วิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการมอบฉันทะ
 5. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก
 6. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข
 7. ประวัติโดยสังเขปของกรรมการอิสระประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 8. แผนที่สถานที่จัดประชุม
 9. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ HYDROGEN”) เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในวันอังคารที่ 29 เมษายน 2568 เวลา 11.00 น. ณ ห้องประชุมคิงบริดจ์ ฮอลล์ ชั้น 4 อาคารคิงบริดจ์ ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 แผนที่สถานที่จัดประชุมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเวลา 9.00 น. จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 6 วาระดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2567 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญประจำปี 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ ประจำปี 2568

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี 2567 (แบบ QR-CODE) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ทั้งนี้ สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2567 นั้น สืบเนื่องจากตามข้อ 16.1 สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี นั้น กองทรัสต์มีผลการดำเนินงาน รอบปีบัญชี 2567 โดยมีกำไรสุทธิ

จำนวน 147,143,441 บาท และกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2567 จำนวน 145,667,441 บาท แต่เนื่องด้วยกองทรัสต์มีผลขาดทุนสะสมที่ยกมาจากปี 2566 จึงทำให้รอบปีบัญชี 2567 กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ทั้งนี้ ตามข้อ 16.5 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากมียอดขาดทุนสะสม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่ได้ดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบปันผล อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกองทรัสต์มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นสำหรับผลการดำเนินงาน รอบปีบัญชี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบเงินลดทุนคืนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 จำนวนเงินลดทุนที่ประกาศจ่ายรวม 0.5800 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นจำนวนเงิน 120,477,600 บาท

สำหรับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2567 กองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาระบบซ่อมบำรุงทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน กองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินความเสี่ยงและวางแผนการบำรุงรักษาอย่างเป็นระบบ ทั้งนี้ได้จัดสรรงบประมาณสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินให้ทันสมัย โดยคำนึงถึงมาตรฐานความปลอดภัยเป็นสำคัญ

นอกจากนี้ โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ถือเป็นต้นแบบแห่งความยั่งยืนด้านพลังงาน โดยกองทรัสต์ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ กับผู้ให้บริการติดตั้งระบบพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาอาคาร ด้วยกำลังการผลิตไฟฟ้ารวมกว่า 431 กิโลวัตต์ โดยสามารถผลิตพลังงานทดแทนได้ถึงร้อยละ 44.6 ของการใช้พลังงานทั้งหมดภายในอาคาร นวัตกรรมดังกล่าวไม่เพียงช่วยลดต้นทุนค่าไฟฟ้าอย่างมีนัยสำคัญ แต่ยังสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ด้านความยั่งยืนของกองทรัสต์ในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาดซึ่งแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

สำหรับแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ในปี 2568 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายหลักในการรักษาฐานผู้เช่าปัจจุบันให้ต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยกองทรัสต์จะให้ความสำคัญกับคุณภาพการให้บริการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานให้มีความกระชับ รวดเร็ว และลดความซับซ้อนในขั้นตอนต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดอัตราค่าเช่าที่มีความสมเหตุสมผล สะท้อนสถานะตลาดปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังคงดำเนินการเชิงรุกในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่อย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับกรณีที่มีผู้เช่าบางรายไม่ต่ออายุสัญญา โดยมุ่งเน้นการคัดสรรผู้เช่าที่มีศักยภาพและความมั่นคงทางธุรกิจ เพื่อรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่ผ่านมาในรอบปี 2567 ตามที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ซึ่งจัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเห็นควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรับทราบการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2567 แนวทางการจัดการกองทรัสต์

ประจำปี 2568 และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี 2567 เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การลงมติ

วาระนี้ไม่ต้องลงคะแนนเสียง เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้วดังรายละเอียดปรากฏในรายงานประจำปี 2567 (แบบ QR-CODE) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ดังนี้

ฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 2,729.79 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 903.75 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,826.04 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และขาดทุนสะสมจำนวนประมาณ 1,856.72 และ 30.68 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.7909 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้รวมประมาณ 213.54 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 89.90 ล้านบาท กำไรจากการลงทุนสุทธิประมาณ 123.64 ล้านบาท ภายหลังจากบวกรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนประมาณ 23.50 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN คงเหลือการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ประมาณ 147.14 ล้านบาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) รวมทั้งผ่านการตรวจสอบและรับรองจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

การลงมติ

วาระนี้ไม่ต้องลงคะแนนเสียง เนื่องจากเป็นการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HYDROGEN ประจำปี 2568 โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังนี้

1. นายสมศักดิ์ จิรฐิติอำไพรงค์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8874 และ/หรือ
2. นายวิชาติ โลกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 และ/หรือ
3. นายชวลิต ฉลวยอำพรบุตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8881

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ HYDROGEN และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ทำหน้าที่แทนได้

ค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ HYDROGEN ประจำปี 2568 คือ 960,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ) ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 เปรียบเทียบกับค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 มีรายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ)	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง
	960,000 บาท	950,000 บาท	10,000 บาท

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HYDROGEN ประจำปี 2568 และการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568 ตามรายละเอียดข้างต้น

การลงมติ

วาระนี้ไม่ต้องลงคะแนนเสียง เนื่องจากการรายงานให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบ

เงื่อนไขในการนำเสนอวาระเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN ครั้งที่ 1/2568 มีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 5 จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติ ต่อเมื่อ วาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ทั้งนี้ วาระที่ 5 ไม่ได้เป็น

เงื่อนไขของวาระที่ 4 ดังนั้น หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 แต่วาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 กองทรัสต์จะยังคงสามารถดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ตามที่เสนอในวาระที่ 4 ได้

วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ตามที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ซึ่งประกอบไปด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) พร้อมระบบปฏิบัติการและชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) จากเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว กล่าวคือ บริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด (“SPR”) บริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด และบริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 (“วันที่กองทรัสต์ลงทุน”) โดยในการเข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ดังกล่าว กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของ SPR ในฐานะผู้ให้เช่าเดิม ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ที่เกี่ยวข้องที่ SPR ได้เข้าทำกับบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“TIGER”) (โดยมีทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าดังกล่าว คือ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 40,779 ตารางเมตร (“อาคาร”) ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) พร้อมระบบปฏิบัติการและชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารดังกล่าว (“งานระบบ”)) เพื่อเข้าเป็นผู้ให้เช่ากับ TIGER แทนที่ SPR นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน และในเวลาต่อมาภายหลังจากที่ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี กับ TIGER ที่กองทรัสต์ได้รับโอนสิทธิและหน้าที่มาจาก SPR ดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และ TIGER ได้ตกลงกันต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวมาโดยตลอดนั้น

เนื่องจากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ระหว่างกองทรัสต์กับ TIGER ฉบับปัจจุบัน ได้แก่ (1) สัญญาเช่าอาคาร (“สัญญาเช่าอาคาร”) และ (2) สัญญาเช่างานระบบ (“สัญญาเช่างานระบบ”) จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดย

กำหนดให้ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าอาคารตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่างานระบบตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ระหว่างกองทรัสต์ SPI และ SPR ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 (“**สัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี**” หรือ “**สัญญาตกลงกระทำการ**”) นั้น SPI และ/หรือ SPR ได้ตกลงรับประกันค่าเช่าของงานระบบที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสรุปสาระสำคัญของข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าของงานระบบดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์ โดยข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าดังกล่าวในสัญญาตกลงกระทำการข้างต้นมีสาระสำคัญว่า ในช่วงระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน (“**ระยะเวลารับประกันค่าเช่า**”) หากในช่วงเวลาใดไม่มีผู้เช่ารายย่อยเช่างานระบบ (“**งานระบบที่ว่าง**”) SPI และ/หรือ SPR ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์สำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าว ตลอดช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่ารายย่อยสำหรับการเช่างานระบบ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวที่ร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี (“**อัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่าง**”) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีผู้เช่ารายย่อยมาเช่างานระบบที่ว่างตามสัญญาเช่างานระบบที่ว่างในช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า แต่หากผู้เช่ารายย่อยที่มาเช่างานระบบที่ว่างนั้นเข้าทำสัญญาเช่างานระบบที่ว่างโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่างานระบบที่ว่างต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่าง SPI และ/หรือ SPR ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างสำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ตามหน้าที่ที่กำหนดข้างต้นต่อไป ในช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า (“**ข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่า**”) ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากอัตราค่าเช่าสำหรับการเช่างานระบบโดย TIGER ที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติตาม**วาระที่ 4** นี้ (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 ตามที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติตาม**วาระที่ 4** นี้ SPI และ/หรือ SPR จะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างสำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ

เนื่องจาก TIGER มี SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (กล่าวคือ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซต จำกัด (“HYDROGEN ASSET”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ HYDROGEN ASSET

เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TIGER ในสัดส่วนร้อยละ 15.49 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) นอกจากนั้น SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมกร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน ดังนั้น TIGER จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการ ไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี 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) จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สร. 26/2555”)

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวซอรี เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน แม้ว่าวาระที่ 4 ที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้ง นี้ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 นี้ กองทรัสต์จะยังคงสามารถให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ได้โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) เป็นคร่าว ๆ ไป

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอและอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนด และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบแก่ TIGER ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาเช่าสำหรับการให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบแก่ TIGER และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ HYDROGEN ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER รวมถึงอัตราค่าเช่าที่จะได้รับจาก TIGER ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผลเนื่องจากเมื่อพิจารณาด้านสถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์การแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจการขนส่งสินค้าและการกระจายสินค้า และระหว่างผู้ประกอบการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า แล้วนั้นผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรักษาผู้เช่าไว้ในช่วงที่สถานะเศรษฐกิจมีความไม่แน่นอนดังกล่าวเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการสร้างความมั่นคงและต่อเนื่องของรายได้ อีกทั้งการนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้นยังจะช่วยลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ นอกจากนั้น รายได้ค่าเช่ายังมีการปรับเปลี่ยนขึ้นจากรายได้ตามสัญญาเช่าเดิม 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 อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณารายละเอียดตามวาระการประชุมที่ 4 แล้ว เห็นว่า การให้เช่าอาคารและงานระบบแก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ของกองทรัสต์ ในครั้งนี้ เป็นการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ดังนั้น ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้การดำเนินการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่ายี่สิบล้านบาท หรือ มีมูลค่าเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงพิจารณาวาระนี้เพื่อลงคะแนนเสียง โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมไว้แล้วรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งการดำเนินการตามกระบวนการตามข้างต้นเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ โปรดทราบว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการที่เกี่ยวข้องกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้

อย่างไรก็ดี ทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ศึกษาข้อมูลของลักษณะและรายละเอียดของการเข้าทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ซึ่งรวมถึง ประโยชน์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถี่ถ้วน ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณาลงคะแนนเสียง

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

วาระที่ 5 พิจารณออนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีมติอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปใน วาระที่ 4 และกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามระยะเวลาการเช่าดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่กองทรัสต์อาจมีการให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์ดังกล่าวแก่ TIGER ต่อเนื่องไปในอนาคตภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2571 นั้น ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณออนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี 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) อัตราค่าเช่าจะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง

(“กรอบเงื่อนไข”)

โดยหากการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์และการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ในอนาคตดังกล่าวเป็นไปตามกรอบเงื่อนไขข้างต้น ให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้เช่าอาคาร และ/หรือ ให้เช่างานระบบแก่ TIGER ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์แม้ว่าขนาดรายการของธุรกรรมการให้เช่าอาคาร และ/หรือ ธุรกรรมการให้เช่างานระบบ แก่ TIGER ดังกล่าวจะเท่ากับตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป 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 จาก

สัญญาเช่าเดิม และสำหรับการให้เช่างานระบบอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0-12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาถึง ความเป็นธรรมและผลประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้ สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความ เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์

ทั้งนี้ เนื่องจากตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี SPI และ/หรือ SPR ได้ ตกลงรับประกันค่าเช่าของงานระบบที่กองทรัสต์จะได้รับ โดยข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าดังกล่าวมี สารสำคัญตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปในวาระที่ 4 ดังนั้น ภายใต้ข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าข้างต้น ใน กรณีที่การให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อ พิจารณานุมัติตามวาระที่ 5 นี้มีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างดังกล่าว SPI และ/หรือ SPR จะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างสำหรับงานระบบที่ว่าง ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ

เนื่องจาก TIGER มี SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็น ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (กล่าวคือ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ HYDROGEN ASSET ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ HYDROGEN ASSET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TIGER ในสัดส่วน ร้อยละ 15.49 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) นอกจากนั้น SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์ มีการรวมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน ดังนั้น TIGER จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ดังกล่าวข้างต้นจึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) กล่าวคือ ค่าเช่าอาคารทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับ จาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่าอาคารขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอด ระยะเวลาเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 264,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.46 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) และค่า เช่างานระบบทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่างาน ระบบขึ้นร้อยละ 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 ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปีดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 16.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของ กองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออก เสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวซอรี เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำ ธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ดังกล่าว ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน แม้ว่าวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของ กองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนั้น ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 นี้ แต่การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในวาระดังกล่าวนั้นไม่ได้ เป็นการผูกมัดให้กองทรัสต์จะต้องให้เช่าอาคาร และ/หรือ ให้เช่างานระบบแก่ TIGER เท่านั้นในอนาคต โดยกองทรัสต์ ยังคงสามารถพิจารณาข้อเสนออื่นที่อาจได้รับในอนาคต ภายใต้สถานการณ์ ณ ขณะนั้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ นอกจากนั้น แม้ว่าวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนั้น ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของ กองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 นี้ กองทรัสต์จะยังคงสามารถให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ได้ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่ เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมระหว่าง กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) เป็นคราว ๆ ไป

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบ ของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจาก การให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนด และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้เช่า อาคาร และ/หรือ งานระบบแก่ TIGER ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์

และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก่ไขสัญญาเช่าสำหรับการให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบแก่ TIGER และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ HYDROGEN ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า ภายใต้กรอบเงื่อนไขดังกล่าว รวมถึงการกำหนดกรอบเงื่อนไขของอัตราค่าเช่าที่จะได้รับจาก TIGER ดังกล่าวนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการมีผู้เช่าระยะยาวที่มีความมั่นคงจะช่วยสร้างความแน่นอนของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของตลาด อีกทั้งการนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้นยังจะช่วยลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ 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 อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณารายละเอียดตามวาระการประชุมที่ 5 แล้ว เห็นว่า การให้เช่าอาคารและงานระบบแก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ของกองทรัสต์ ดังกล่าว เป็นการทำการรายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ดังนั้น ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้การดำเนินการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่ายี่สิบล้านบาท หรือ มีมูลค่าเกินร้อยละ 3

ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงพิจารณาวาระนี้เพื่อลงคะแนนเสียง โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมไว้แล้วรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งการดำเนินการตามกระบวนการตามข้างต้นเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ โปรดทราบว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการที่เกี่ยวข้องกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้

อย่างไรก็ดี ทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ศึกษาข้อมูลของลักษณะและรายละเอียดของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ซึ่งรวมถึง ประโยชน์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถ่องแท้ ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณาลงคะแนนเสียง

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

วาระที่ 5 จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อเมื่อวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ทั้งนี้ วาระที่ 5 ไม่ได้เป็นเงื่อนไขของวาระที่ 4 ดังนั้น หากวาระที่ 4 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 แต่วาระที่ 5 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 กองทรัสต์จะยังคงสามารถดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ตามที่เสนอในวาระที่ 4 ได้

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลา 9.00 น. ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้วันที่ 19 มีนาคม 2568 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ (Record Date)

อนึ่ง หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 หรือสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือมอบฉันทะได้จาก www.hydrogenreit.com > นักลงทุนสัมพันธ์ > ข้อมูลสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ > การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ก็ได้ ประวัติโดยสังเขปของกรรมการอิสระประกอบกรรมการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 หรือสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 หรือสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือมอบฉันทะได้จาก www.hydrogenreit.com > นักลงทุนสัมพันธ์ > ข้อมูลสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ > การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท) โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน” เลขที่ 944 อาคารมิตรทาวน์ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ภายในวันที่ 21 เมษายน 2568 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

ทั้งนี้ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัย หรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด หมายเลขโทรศัพท์ 02-219-1675 ในวันและเวลาทำการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายปิยะพงศ์ พินธุประภา)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายงานประจำปี 2567 (แบบ QR-CODE)
Annual Report 2024 (QR-CODE)



สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571
 - 1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (HYDROGEN) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ HYDROGEN”) ซึ่งบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) คาดว่ากองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“TIGER”) สำหรับการให้เช่าอาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 40,779 ตารางเมตร ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี (“อาคาร”) ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และสัญญาเช่ากับ TIGER สำหรับการให้เช่าระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) พร้อมระบบปฏิบัติการและชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารดังกล่าว (“งานระบบ”) โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ภายในเดือนมิถุนายน 2568
 - 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ : TIGER ซึ่งจะเป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ โดย TIGER มีบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่วางร่วมกันกับบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (กล่าวคือ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท ไฮโดรเจน แอสเซต จำกัด (“HYDROGEN ASSET”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ HYDROGEN ASSET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TIGER ในสัดส่วนร้อยละ 15.49 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) นอกจากนั้น SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมกรร่วมกัน คือนายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน
 - 1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : TIGER มีส่วนได้เสียโดยจะเป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 รวมถึงเป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้อธิบายไปในข้อ 1.2 ข้างต้น
 - 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ HYDROGEN จะเข้าทำสัญญาเช่ากับ TIGER สำหรับการให้เช่าอาคารและสัญญาเช่ากับ TIGER สำหรับการให้เช่างานระบบ โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยกำหนดให้ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าอาคารตลอด

ระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่างานระบบตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ระหว่างกองทรัสต์ SPI และ บริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด (“SPR”) ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 (“สัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี” หรือ “สัญญาตกลงกระทำการ”) นั้น SPI และ/หรือ SPR ได้ตกลงรับประกันค่าเช่าของงานระบบที่กองทรัสต์จะได้รับ ซึ่งได้มีการเปิดเผยข้อมูลสรุปสาระสำคัญของข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าของงานระบบดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์ โดยข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าดังกล่าวในสัญญาตกลงกระทำการข้างต้นมีสาระสำคัญว่า ในช่วงระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน (“ระยะเวลารับประกันค่าเช่า”) หากในช่วงเวลาใดไม่มีผู้เช่ารายย่อยเช่างานระบบ (“งานระบบที่ว่าง”) SPI และ/หรือ SPR ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์สำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าว ตลอดช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่ารายย่อยสำหรับการเช่างานระบบ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวที่ร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี (“อัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่าง”) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีผู้เช่ารายย่อยมาเช่างานระบบที่ว่างตามสัญญาเช่างานระบบที่ว่างในช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า แต่หากผู้เช่ารายย่อยที่มาเช่างานระบบที่ว่างนั้นเข้าทำสัญญาเช่างานระบบที่ว่างโดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่างานระบบที่ว่างต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่าง SPI และ/หรือ SPR ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างสำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ตามหน้าที่ที่กำหนดข้างต้นต่อไป ในช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า (“ข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่า”) ด้วยเหตุนี้ เนื่องจากอัตราค่าเช่าสำหรับการเช่างานระบบโดย TIGER ที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 4 นี้ (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 ตามที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติตามวาระที่ 4 นี้ SPI และ/หรือ SPR จะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างสำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาการเช่า นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ

- 1.5 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่กองทรัสต์** : TIGER ในฐานะที่จะเป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ตกลงที่จะชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ โดยค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าอาคารตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่างานระบบตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท
- การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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 ปี ดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.60 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สร. 26/2555”)
- 1.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่กองทรัสต์** : ค่าเช่าที่ TIGER ต้องชำระแก่กองทรัสต์ จากการเช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 นั้น พิจารณาจากข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาดที่เก็บรวบรวมโดยผู้ประเมินอิสระ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เพื่อใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ของกองทรัสต์ และพิจารณาจากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี ก่อนเข้าทำรายการ
- 1.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการเช่าทำรายการ** : การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER โดยระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 นั้นจะช่วยรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับสูง เพื่อสร้างความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หากผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่อสัญญา อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

และป้องกันความเสี่ยงจากการที่พื้นที่ให้เช่าของกองทรัสต์อาจว่างลง ซึ่งส่งผลต่อความมั่นคงทางรายได้และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

- 1.8 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 9

- 1.9 ความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทฯ : คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่าการนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER รวมถึงอัตราค่าเช่าที่จะได้รับจาก TIGER ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากเมื่อพิจารณาจากสถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์การแข่งขันที่สูงขึ้น ทั้งระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจการขนส่งสินค้า และการกระจายสินค้า และระหว่างผู้ประกอบการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า แล้วนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรักษาผู้เช่าไว้ในช่วงที่สถานะเศรษฐกิจมีความไม่แน่นอนดังกล่าวเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการสร้างความมั่นคงและต่อเนื่องของรายได้ อีกทั้งการนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้นยังจะช่วยลดต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่นอกจากนั้น 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 อาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน และรายได้ของกองทรัสต์

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว

- 1.10 ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ : ไม่มี

ที่แตกต่างจากความเห็น
ของคณะกรรมการบริษัทฯ

1.11 รายการระหว่างกันอื่น ๆ : รายละเอียดธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) TIGER

วันที่ทำรายการ	มกราคม 2568
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์	TIGER มี SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (กล่าวคือ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ HYDROGEN ASSET ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ HYDROGEN ASSET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TIGER ในสัดส่วนร้อยละ 15.49 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) นอกจากนั้น SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมกรร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน
ลักษณะส่วนได้เสียของ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้อธิบายไปในหัวข้อก่อนหน้านี้
ลักษณะทั่วไปของรายการ และขนาดรายการ	กองทรัสต์ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่ากับ TIGER สำหรับการให้เช่าอาคารและสัญญาเช่ากับ TIGER สำหรับการให้เช่างานระบบ ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี โดยมีระยะเวลาเช่า 6 เดือน มูลค่าค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่าประมาณ 43.76 ล้านบาท

2) บริษัท เอช แอนด์ บี อินเตอร์เท็กซ์ จำกัด (“H&B”)

วันที่ทำรายการ	มกราคม 2568
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์	H&B มี SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (กล่าวคือ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ HYDROGEN ASSET ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวน

	หุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ HYDROGEN ASSET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ H&B ในสัดส่วนร้อยละ 19.00 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) นอกจากนั้น SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมกรรร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน
ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นผู้เช่าอาคารของกองทรัสต์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้อธิบายไปในหัวข้อก่อนหน้านี้
ลักษณะทั่วไปของรายการและขนาดรายการ	กองทรัสต์ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่ากับ H&B สำหรับการให้เช่าอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี มูลค่าค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่าประมาณ 2.36 ล้านบาท

3) บริษัท สหเชวา จำกัด (“SEHWA”)

วันที่ทำรายการ	เมษายน 2568
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์	SEHWA มี SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (กล่าวคือ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ HYDROGEN ASSET ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ HYDROGEN ASSET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SEHWA ในสัดส่วนร้อยละ 10.52 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) นอกจากนั้น SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมกรรร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน
ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	เป็นผู้เช่าอาคารของกองทรัสต์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้อธิบายไปในหัวข้อก่อนหน้านี้

ลักษณะทั่วไปของรายการ และขนาดรายการ	กองทรัสต์จะดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่ากับ SEHWA สำหรับการให้เช่าอาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันในโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา โดยมีระยะเวลาเช่า 1 ปี มูลค่าเช่ารวมตลอดอายุสัญญาเช่าประมาณ 7.39 ล้านบาท
--	--

ทั้งนี้ ธุรกรรมดังกล่าวแต่ละธุรกรรมมีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) แต่ไม่ถึง 20,000,000 บาท หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) จึงจัดเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่ สร. 26/2555

เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่กองทรัสต์

ได้พิจารณาข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาด ที่เก็บรวบรวมโดยผู้ประเมินอิสระของกองทรัสต์ และได้พิจารณาอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการแต่ละแห่ง รวมถึงสภาวะเศรษฐกิจ สภาวะการแข่งขัน ความเสี่ยงต่าง ๆ ก่อนเข้าทำรายการ

ประโยชน์ที่กองทรัสต์จะได้รับ

การต่อสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้นจะสร้างมูลค่าและความมั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างต่อเนื่อง ด้วยการมีผู้เช่าที่มีศักยภาพ ส่งผลให้กองทรัสต์สามารถรักษาระดับรายได้ที่สม่ำเสมอ และเสริมสร้างโอกาสในการเติบโตของผลตอบแทนในระยะยาว ซึ่งเป็นผลลัพธ์ที่ดีกว่าการมีพื้นที่ว่างและการสูญเสียรายได้ในระหว่างการสรรหาผู้เช่ารายใหม่

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและการต่อสัญญาเช่าจะเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์มากกว่าการปล่อยให้พื้นที่ว่างลง

ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มี

1.12 รายชื่อผู้บริหาร และ : 1) รายชื่อผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

10 รายแรก ณ วันกำหนด

รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มี

1. นายปิยะพงศ์ พินธุประภา กรรมการผู้จัดการ

สิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568
ของกองทรัสต์ (Record
Date)

2. นางสาวประไพพรรณ ฝูงวานิช ผู้จัดการอาวุโส – ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและ
นักลงทุนสัมพันธ์
3. นายธนา เจริญสันติธรรม ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สิน
4. นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล ผู้จัดการอาวุโส - ฝ่ายบัญชีและสนับสนุน
การปฏิบัติงาน

- 2) รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 19 มีนาคม 2568 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อ
ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์
(Record Date) เป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9

1.13 ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรตพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
การเงินของกองทรัสต์

2. การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574
 - 2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ และสิ้นสุดระยะเวลาเช่าสำหรับการให้เช่าอาคารและงานระบบแก่ TIGER (วันที่ 30 มิถุนายน 2571) ทั้งนี้ การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER จะต้องเป็นไปตามกรอบเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ รายละเอียดตามวาระที่ 5
 - 2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ : TIGER ซึ่งจะเป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ โดย TIGER มี SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (กล่าวคือ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ HYDROGEN ASSET ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ HYDROGEN ASSET เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ SPI เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ TIGER ในสัดส่วนร้อยละ 15.49 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) นอกจากนี้ SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมกรร่วมกัน คือนายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน
 - 2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : TIGER มีส่วนได้เสียโดยจะเป็นผู้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์ ตามกรอบเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ รายละเอียดตามวาระที่ 5 รวมถึงเป็นผู้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้อธิบายไปในข้อ 2.2 ข้างต้น
 - 2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์มีมติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปในวาระที่ 4 และกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามระยะเวลาเช่าดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเป็นไปได้ที่กองทรัสต์อาจมีการให้เช่าอาคารและ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์ดังกล่าวแก่ TIGER ต่อเนื่องไปในอนาคตภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าในวันที่ 30 มิถุนายน 2571 นั้น ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจพิจารณาให้เช่าอาคารและ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ภายใต้อกรอบเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (1) เป็นการให้เช่าต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้าซึ่งมีระยะเวลาเช่าที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2571
 - (2) ระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปแต่ละครั้ง จะไม่เกิน 3 ปี และอยู่ภายในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 และ

(3) อัตราค่าเช่าจะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้ง

(“กรอบเงื่อนไข”)

โดยหากการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์และการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์ แก่ TIGER ในอนาคตดังกล่าวเป็นไปตามกรอบเงื่อนไขข้างต้น ให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการให้เช่าอาคาร และ/หรือ ให้เช่างานระบบแก่ TIGER ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์แม้ว่าขนาดรายการของธุรกรรมการให้เช่าอาคาร และ/หรือ ธุรกรรมการให้เช่างานระบบ แก่ TIGER ดังกล่าวจะเท่ากับตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป 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

ทั้งนี้ เนื่องจากตามสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี SPI และ/หรือ SPR ได้ตกลงรับประกันค่าเช่าของงานระบบที่กองทรัสต์จะได้รับ โดยข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าดังกล่าวมีสาระสำคัญตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปใน **ข้อ 1.4** ข้างต้น ดังนั้นภายใต้ข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าข้างต้น ในกรณีที่การให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตามที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติตาม **วาระที่ 5** นี้มีอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างดังกล่าว SPI และ/หรือ SPR จะมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับชำระกรณีงานระบบที่ว่างสำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ

2.5 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ : 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 รวมถึงแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์

การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) กล่าวคือ ค่าเช่าอาคารทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับจาก 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) และค่าเช่างานระบบทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับจาก 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) จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555

- 2.6 เกณฑ์ในการกำหนด : ค่าเช่าที่ TIGER ต้องชำระแก่กองทรัสต์ จากการเช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ ตาม
ค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระ
ให้แก่กองทรัสต์
- กรอบเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ รายละเอียดตาม วาระที่ 5 นั้น พิจารณาจากกระบวนการเจรจาต่อรองระหว่างผู้เช่าและกองทรัสต์ โดยทั้งสองฝ่ายจะพิจารณาถึงความเป็นธรรมและผลประโยชน์ร่วมกัน อีกทั้งแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของตลาด และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์

- 2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการ : การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่า
เข้าทำรายการ
ฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 นั้นจะช่วยรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับสูง เพื่อสร้างความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่หากผู้เช่ารายย่อยรายเดิมไม่ต่อสัญญา อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่และป้องกันความเสี่ยงจากการที่พื้นที่ให้เช่าของกองทรัสต์อาจว่างลง ซึ่งส่งผลดีต่อความมั่นคงทางรายได้และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว
- 2.8 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วย
คะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมี
สิทธิออกเสียง
ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9
- 2.9 ความเห็นของ : คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่า การนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์
คณะกรรมการบริษัทฯ
สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า ภายใต้
เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ
รายการ และเปรียบเทียบ
ความสมเหตุสมผลระหว่าง
การทำรายการกับบุคคลที่
เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก
: คณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่า การนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์
สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า ภายใต้
กรอบเงื่อนไขดังกล่าว รวมถึงการกำหนดกรอบเงื่อนไขของอัตราค่าเช่าที่จะได้รับจาก TIGER
ดังกล่าว นั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการมีผู้เช่าระยะยาวที่มีความมั่นคงจะช่วยสร้างความ
แน่นอนของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของตลาด และลดต้นทุนและ
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่ารายย่อยใหม่ ทั้งนี้ ณ วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 TIGER
นับเป็นผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ โดย TIGER เข้าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์
ลงทุนในปัจจุบันคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในทรัพย์สินหลักที่
กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และรายได้ค่าเช่าอาคารและค่าเช่างานระบบที่กองทรัสต์ได้รับจาก
TIGER นั้นคิดเป็นประมาณร้อยละ 39.99 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนใน
ปัจจุบัน ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าอาคารและสัญญาเช่างานระบบกับ
TIGER และกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่มาทดแทน TIGER ซึ่งเป็นผู้เช่าราย
ใหญ่รายดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงิน
และรายได้ของกองทรัสต์
อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันใน
การเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ
ดังกล่าว
- 2.10 ความเห็นของกรรมการ : ไม่มี
อิสระ และ/หรือ กรรมการ

ของบริษัทฯ

ที่แตกต่างจากความเห็น

ของคณะกรรมการบริษัทฯ

- 2.11 รายการระหว่างกันอื่น ๆ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามหัวข้อ 1.11 ด้านบน
- 2.12 รายชื่อผู้บริหาร และ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามหัวข้อ 1.12 ด้านบน
 รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 10 รายแรก ณ วันกำหนด
 รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มี
 สิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้น
 หน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568
 ของกองทรัสต์ (Record
 Date)
- 2.13 ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
 การเงินของกองทรัสต์

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ HYDROGEN

งบฐานะการเงิน หน่วย: บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่า ยุติธรรม	2,884,591,650	2,605,000,000	2,627,000,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	-	65,610,631	67,114,664
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	132,844,102	29,594,981	19,600,812
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	4,302,836	960,187	4,061,578
ลูกหนี้อื่น	29,200	19,280	8,498,619
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	673,979	727,134	263,256
สินทรัพย์อื่น	7,302,239	5,717,730	3,257,207
รวมสินทรัพย์	3,029,744,006	2,707,629,943	2,729,796,136
หนี้สิน			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	30,055,268	3,819,821	3,507,929
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	44,995,335	46,197,022	46,461,127
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	852,478,546	852,991,265	853,505,389
หนี้สินอื่น	43,605,109	153,667	276,822
รวมหนี้สิน	971,134,258	903,161,775	903,751,267
สินทรัพย์สุทธิ	2,058,609,748	1,804,468,168	1,826,044,869
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	2,047,102,922	1,982,294,283	1,856,727,543
กำไร(ขาดทุน)สะสม	11,506,826	(177,826,115)	(30,682,674)
สินทรัพย์สุทธิ	2,058,609,748	1,804,468,168	1,826,044,869
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9105	8.6870	8.7909
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดปลายงวด (หน่วย)	207,720,000	207,720,000	207,720,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ปีบัญชี 2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	18,607,612	223,491,501	213,252,047
รายได้ดอกเบี้ย	95,279	429,706	291,242
รายได้อื่น	-	33,581	-
รวมรายได้	18,702,891	223,954,788	213,543,289
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	972,342	15,519,064	14,689,759
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	1,269,431	13,383,021	12,889,568
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	338,515	3,568,806	3,437,218
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	72,819	769,120	792,018
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	943,287	11,246,362	10,759,082
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	400,000	951,375	951,346
ค่าใช้จ่ายอื่น	256,841	1,658,322	1,367,388
ต้นทุนทางการเงิน	2,942,830	40,889,838	45,017,502
รวมค่าใช้จ่าย	7,196,065	87,985,908	89,903,881
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	338,515	3,568,806	123,639,408
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	610,631	1,504,033
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	(279,591,650)	22,000,000
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	-	(278,981,019)	23,504,033
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	11,506,826	(143,012,139)	147,143,441

งบกระแสเงินสด หน่วย: บาท	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ปีบัญชี 2567
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(2,775,525,361)	48,501,019	160,841,420
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	2,908,369,463	(151,750,140)	(170,835,589)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	132,844,102	(103,249,121)	(9,994,169)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ปีบัญชี 2567
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9105	8.6870	8.7909

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ปีบัญชี 2565	ปีบัญชี 2566	ปีบัญชี 2567
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.0554	(0.6885)	0.7084
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	0.48	6.53	6.18
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	32.05	33.36	33.11
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	47.17	50.05	49.49

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์
กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์



วิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท และการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นบริษัท ครั้งที่ 1/2568

ของบริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (HYDROGEN)

วันที่ 29 เมษายน 2568 เวลา 11.00 น. ณ ห้องประชุมคิงบริดจ์ ฮอลล์ ชั้น 4 อาคารคิงบริดจ์ ทาวเวอร์

เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

1. การลงทะเบียน

ผู้ถือหุ้นบริษัทหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐาน (ตามข้อ 2. หรือข้อ 3.) ให้แก่ผู้จัดการกองบริษัท เพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุม ก่อนเวลาประชุม ได้ตั้งแต่วันที่ 9.00 น. ของวันที่ 29 เมษายน 2568

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

ผู้เข้าประชุมจะต้องแสดงเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้จัดการกองบริษัท เพื่อลงทะเบียนก่อนเข้าประชุม

กรณีบุคคลธรรมดา

- บัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทาง ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นบริษัท

กรณีนิติบุคคล

- กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย
 - (ก) สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล (อายุไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - (ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- กรณีเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ
 - (ก) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ (อายุไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - (ข) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- เอกสารใดที่มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาไทยแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะแบบ ก (สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั่วไป) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 หรือหนังสือมอบฉันทะแบบ ข (สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้ Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ที่แนบมาพร้อมกันนี้
- หนังสือมอบฉันทะต้องกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท หากมีการแก้ไข หรือขัดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง
- เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 หรือสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 หรือสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือมอบฉันทะได้จาก www.hydrogenreit.com > นักลงทุนสัมพันธ์ > ข้อมูลสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ > การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 บาท) โดยจัดส่งถึง “ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน” เลขที่ 944 อาคารมิตรทาวน์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 29 ห้องที่ 2907-2910 ถนนพระรามที่ 4 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ภายในวันที่ 21 เมษายน 2568 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ก่อนเริ่มการประชุม

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(1) กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ผู้มอบฉันทะ) เป็นบุคคลธรรมดา

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

(2) กรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ผู้มอบฉันทะ) เป็นนิติบุคคล

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลที่เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหนังสือรับรองนิติบุคคล (อายุไม่เกิน 3 เดือน หรือไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ออกหนังสือ (แล้วแต่กรณี)) พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และลงนามโดยผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลดังกล่าว

- กรณีผู้มอบฉันทะเป็น นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคล (อายุไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็น นิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ (อายุไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ออกหนังสือ) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้รับมอบฉันทะ

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ในการพิจารณาอนุญาตให้เฉพาะ
ผู้มีเอกสารถูกต้องและครบถ้วนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั่วไป)

(For general trust unitholders)

(เปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)
(Duty Stamp Baht 20)

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า.....สัญชาติ.....

I / We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

Amphoe/Khet

Province

Postal Code

Tel

(2) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

being a trust unitholder of Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

holding the total amount of

trust units, and having the right to vote equal to

votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

hereby appoint

☐ (3.1).....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

age

years, residing at

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

Road

Tambol/Khwaeng

Amphoe/Khet

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ

Province

Postal Code

, or

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ

the independent directors of the REIT Manager namely,

☐ (3.2).....นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์.....อายุ.....57.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....219/11 หมู่.....6.....

Mr. Chinapat Visuttipat

57

years, residing at

219/11 Moo. 6

ถนน.....ตำบล/แขวง.....บางเขน.....อำเภอ/เขต.....เมือนนทบุรี.....

Road

-

Tambol/Khwaeng

Bang Khen

Amphoe/Khet

Mueang Nonthaburi

จังหวัด.....นนทบุรี.....รหัสไปรษณีย์.....11000.....

Province

Nonthaburi

Postal Code

11000

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ในวันที่ 29 เมษายน 2568 เวลา 11.00 น. ณ ห้องประชุมคิงบริดจ์ ฮอลล์ ชั้น 4 อาคารคิงบริดจ์ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Meeting of the Trust Unitholders No. 1/2025 of Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust on 29 April 2025, at 11.00 hrs., at KingBridge Hall, 4th Floor, KingBridge Tower, 989, Rama 3 Road, Bangpong pang Sub-district, Yannawa District, Bangkok 10120, or at any adjournment thereof on any date, time and place.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this Meeting as follows:

- (1) วาระที่ 1 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2567 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ ประจำปี 2568

Agenda 1 To acknowledge the performance of HYDROGEN for the year 2024, significant management of HYDROGEN for the year 2024, and the future management plan of HYDROGEN for the year 2025

- (2) วาระที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

Agenda 2 To acknowledge the Financial Statements of HYDROGEN for the year ended 31 December 2024

- (3) วาระที่ 3 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

Agenda 3 To acknowledge the appointment of auditors of HYDROGEN and the determination of the audit fees for the year 2025

หมายเหตุ : วาระที่ 1 – 3 ข้างต้นเป็นวาระเพื่อทราบ ไม่ต้องการออกเสียงลงคะแนน

Remark : Agenda Item 1 – 3 above are for acknowledgement; therefore, no voting is required.

- (4) วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

Agenda 4 To consider and approve the lease of Building and Conveyor and Racking System of HYDROGEN in Tiger Suvarnabhumi DC Project to Tiger Distribution and Logistics Company Limited with the lease term of 3 years, starting from 1 July 2025 to 30 June 2028

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย	☐ ไม่เห็นด้วย	☐ งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

- (5) วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

Agenda 5 To consider and approve the lease of Building and Conveyor and Racking System of HYDROGEN in Tiger Suvarnabhumi DC Project to Tiger Distribution and Logistics Company Limited continuing from the lease under previous lease agreements with the lease term of not exceeding 3 years, within the period from 1 July 2028 to 30 June 2031

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย	☐ ไม่เห็นด้วย	☐ งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

(6) วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 6 To consider other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย	☐ ไม่เห็นด้วย	☐ งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

(5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตน ขอความกรุณาให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุเสียงลงคะแนนโดยเฉพาะเจาะจงว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง

In case a trust unitholder authorizes the independent director of the REIT Manager to attend and vote on your behalf, please specify your vote whether the trust unitholder desires approval, disapproval or abstention.

(6) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and shall not be my/our votes as a trust unitholder.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the Meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said Meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The trust unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the Meeting and may not split the number of trust units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาแนบเอกสารประกอบตามรายการในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

Please attach supporting documents as per the list in Enclosure 4.

3. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายชินภัทร วิสสุทธีแพทย์ ผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของกรรมการอิสระเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

The trust unitholder may appoint the independent director of the REIT Manager, namely Mr. Chinapat Visuttiapat, to be the proxy. Information of the independent director is as provided in Enclosure 7.

หนังสือมอบฉันทะ

PROXY

(ปิดอากรแสตมป์ 20 บาท)

(Duty Stamp Baht 20)

(สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้ง Custodian ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์)

(For foreign trust unitholders who have custodian in Thailand only)

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า.....สัญชาติ.....

I / We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

Amphoe/Khet

Province

Postal Code

Tel

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝาก (Custodian) ให้กับ.....

as a Custodian for

(2) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

being a trust unitholder of Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust

โดยถือหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง

holding the total amount of

trust units, and having the right to vote equal to

votes

(3) ขอมอบฉันทะให้

hereby appoint

☐ (3.1).....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

age

years, residing at

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

Road

Tambol/Khwaeng

Amphoe/Khet

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หรือ

Province

Postal Code

, or

กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กล่าวคือ

the independent directors of the REIT Manager namely,

☐ (3.2).....นายชินภัทร วิสุทธิแพทย.....อายุ.....57.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....219/11 หมู่.....6.....

Mr. Chinapat Visuttipat

57

years, residing at

219/11 Moo. 6

ถนน.....ตำบล/แขวง.....บางเขน.....อำเภอ/เขต.....เมืองนนทบุรี.....

Road

-

Tambol/Khwaeng

Bang Khen

Amphoe/Khet

Mueang Nonthaburi

จังหวัด.....นนทบุรี.....รหัสไปรษณีย์.....11000.....

Province

Nonthaburi

Postal Code

11000

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ในวันที่ 29 เมษายน 2568 เวลา 11.00 น. ณ ห้องประชุมคิงบริดจ์ ฮอลล์ ชั้น 4 อาคารคิงบริดจ์ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Meeting of the Trust Unitholders No. 1/2025 of Hydrogen Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust on 29 April 2025, at 11.00 hrs., at KingBridge Hall, 4th Floor, KingBridge Tower, 989, Rama 3 Road, Bangpongpan Sub-district, Yannawa District, Bangkok 10120, or at any adjournment thereof on any date, time and place.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this Meeting as follows:

(1) วาระที่ 1 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2567 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ ประจำปี 2568

Agenda 1 To acknowledge the performance of HYDROGEN for the year 2024, significant management of HYDROGEN for the year 2024, and the future management plan of HYDROGEN for the year 2025

(2) วาระที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

Agenda 2 To acknowledge the Financial Statements of HYDROGEN for the year ended 31 December 2024

(3) วาระที่ 3 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

Agenda 3 To acknowledge the appointment of auditors of HYDROGEN and the determination of the audit fees for the year 2025

หมายเหตุ : วาระที่ 1 – 3 ข้างต้นเป็นวาระเพื่อทราบ ไม่ต้องการออกเสียงลงคะแนน

Remark : Agenda Item 1 – 3 above are for acknowledgement; therefore, no voting is required.

(4) วาระที่ 4 พิจารณานอมนัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชัน แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571

Agenda 4 To consider and approve the lease of Building and Conveyor and Racking System of HYDROGEN in Tiger Suvarnabhumi DC Project to Tiger Distribution and Logistics Company Limited with the lease term of 3 years, starting from 1 July 2025 to 30 June 2028

☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐	เห็นด้วย	☐	ไม่เห็นด้วย	☐	งดออกเสียง
	Approve		Disapprove		Abstain

- (5) วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไฮโดรเจน สุวรรณภูมิ ดีซี แก่บริษัท ไฮเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574

Agenda 5 To consider and approve the lease of Building and Conveyor and Racking System of HYDROGEN in Tiger Suvarnabhumi DC Project to Tiger Distribution and Logistics Company Limited continuing from the lease under previous lease agreements with the lease term of not exceeding 3 years, within the period from 1 July 2028 to 30 June 2031

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

☐ เห็นด้วย	☐ ไม่เห็นด้วย	☐ งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

- (6) วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

Agenda 6 To consider other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:

☐ เห็นด้วย	☐ ไม่เห็นด้วย	☐ งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

(5) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตน ขอความกรุณาให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุเสียงลงคะแนนโดยเฉพาะเจาะจงว่า เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย หรืองดออกเสียง

In case a trust unitholder authorizes the independent director of the REIT Manager to attend and vote on your behalf, please specify your vote whether the trust unitholder desires approval, disapproval or abstention.

(6) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and shall not be my/our votes as a trust unitholder.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the Meeting considers or passes resolutions in any matters other than those

specified above, including in case there in any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said Meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยทรัสต์ให้เท่านั้น

Only foreign trust unitholders who have custodian in Thailand can use this Proxy Form B.

2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยทรัสต์ให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The trust unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of trust units to several proxies for splitting votes.

3. กรุแนบเอกสารประกอบตามรายการในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4

Please attach supporting documents as per the list in **Enclosure 4**.

4. หลักฐานที่ต้องแนบเพิ่มเติมประกอบหนังสือมอบฉันทะแบบ ข คือ

Additional evidences to be attached with this Proxy Form B are:

- (1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney from the trust unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

- (2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certificate to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

5. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

6. ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ นายชินภัทร วิสสุทิแพthy ผู้รับมอบฉันทะได้โดยข้อมูลของกรรมการอิสระเป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7

The trust unitholder may appoint the independent director of the REIT Manager, namely Mr. Chinapat Visuttipat, to be the proxy. Information of the independent director is as provided in **Enclosure 7**.

ประวัติโดยสังเขปของกรรมการอิสระประกอบกรมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นยทรัสต์
Profile of Independent Director for Granting Proxy of Trust Unitholders

นายชินภัทร วิสุทธิแพทย

Name	Mr.Chinapat Visuttipat
ตำแหน่ง	กรรมการอิสระ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
Position	Independent Director Hydrogen REIT Management Co., Ltd.
อายุ	57 ปี
Age	57 years old
ที่อยู่	219/11 หมู่ 6 ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000
Address	219/11 Moo. 6 Bangkhen Sub-district, Mueang Nonthaburi District, Nonthaburi 11000
วุฒิการศึกษา	- ปริญญาโท นิติศาสตรบัณฑิต (กฎหมายภาษี) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
Education	- Master of Laws, Thammasat University - Bachelor of Laws, Thammasat University - Graduate Diploma Program in Business Law, Thammasat University
ประสบการณ์การทำงาน	- 2565 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, กรรมการ, กรรมการตรวจสอบ, ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและ บรรษัทภิบาล และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัท นำวิวัฒน์ เมดิคอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) - 2564 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบและประธานกรรมการธรรมาภิบาลและบริหารความเสี่ยง บริษัท ราชพัฒนา เอ็นเนอร์ยี่ จำกัด (มหาชน)

- 2564 – ปัจจุบัน
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เจริญอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- 2561 – ปัจจุบัน
กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน, กรรมการบริหารความเสี่ยง และ กรรมการกำกับดูแลกิจการและบริษัทภิบาล บริษัท ทีคิวเอ็ม อัลฟา จำกัด (มหาชน)
- 2559 – ปัจจุบัน
กรรมการ, กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ และประธานกรรมการกำกับดูแลบริษัทภิบาล บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
- 2559 – ปัจจุบัน
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เฌอรา จำกัด (มหาชน)
- 2562 – ปัจจุบัน
กรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท วัน ลอว์ ออฟฟิศ จำกัด
- 2562 – ปัจจุบัน
กรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท วัน ลอว์ คลับ จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน
กรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท ซ็อกโกทอส จำกัด
- 2561 – ปัจจุบัน
กรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท โอโอวันแบรนด์ดีดิง จำกัด
- 2559 – ปัจจุบัน
กรรมการและผู้ถือหุ้น บริษัท เคเอชเคพี จำกัด
- 2559 – 2565
กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท อาบาเทก (เอเชีย) จำกัด (มหาชน)
- 2561 – 2562
กรรมการ บริษัท เวลลอร์ จำกัด

Work

Experience

- 2022 – Present
Independent Director, Director, Audit Committee, Chairman of Risk Management and Corporate Governance Committee and Chairman of Nomination and Remuneration Committee of Namwiwat Medical Corporation Public Company Limited

- 2021 – Present
Independent Director and Chairman of Audit Committee and Chairman of Risk Management and Corporate Governance Committee of Ratch Pathana Energy Public Company Limited
- 2021 – Present
Independent Director and Chairman of Audit Committee Chin Huay Public Company Limited
- 2018 – Present
Independent Director, Audit Committee, Nomination and Remuneration Committee, Risk Management Committee and Corporate Governance Committee of TQM Alpha Public Company Limited
- 2016 – Present
Director, Independent Director, Audit Committee and Chairman of Corporate Governance Committee of Origin Property Company Limited
- 2016 – Present
Independent Director and Chairman of Audit Committee of SHERA Public Company Limited
- 2019 – Present
Director and Shareholder of ONE Law Office Limited
- 2019 – Present
Director and Shareholder of ONE Law Club Limited
- 2018 – Present
Director and Shareholder of Chocotoss Company Limited
- 2018 – Present
Director and Shareholder of OO1 Branding Company Limited
- 2016 – Present
Director and Shareholder of KHKP Company Limited
- 2016 – 2022
Independent Director and Chairman of Audit Committee of Abatek (Asia) Public Company Limited
- 2018 – 2019
Director of Wellaw Co., Ltd.

แผนที่สถานที่จัดประชุม

Map of the Venue of the Meeting

สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN ครั้งที่ 1/2568

for the Meeting of Trust Unitholders of HYDROGEN No. 1/2025

ณ ห้องประชุมคิงบริดจ์ ฮอลล์ ชั้น 4 อาคารคิงบริดจ์ ทาวเวอร์

เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

at KingBridge Hall, 4th Floor, KingBridge Tower, 989, Rama 3 Road, Bangpongpan Sub-district,

Yannawa District, Bangkok 10120



ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ สำหรับวาระที่ 4 และวาระที่ 5

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	60,382,200	29.069%
2. บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.628%
3. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.814%
4. บริษัท บีเอสซี โซ อิน จำกัด	1,000,000	0.481%
5. น.ส.ศิริกุล ธนสารศิลป์	250,000	0.120%
6. นายพิภพ โชควัฒนา	200,000	0.096%
7. นายบุญเกียรติ โชควัฒนา	100,000	0.048%
8. นายสุรัตน์ วงศ์รัตนภัสสร	100,000	0.048%
9. นายจักรชัย จันทน์นิม	30,000	0.014%
10. นายวรายศ ทองตัน	20,000	0.010%
11. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	10,000	0.005%
12. น.ส.ประไพพรรณ ฝูงวานิช	10,000	0.005%
รวม	92,102,200	44.338%

2. รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
1. บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	60,382,200	29.069%
2. บริษัท ไอ.ซี.ซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	20,000,000	9.628%
3. บริษัท ไทยเพรซิเดนท์ฟูดส์ จำกัด (มหาชน)	19,381,500	9.331%
4. บริษัท เพรซิเดนท์เบเกอรี่ จำกัด (มหาชน)	18,000,000	8.666%
5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	10,000,000	4.814%
6. นาย สุทธิคำ แต่โสภางษ์	9,953,800	4.792%
7. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,000,000	4.333%
8. บริษัท แรบบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	6,000,000	2.889%
9. บริษัท เบทเตอร์เวย์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,000,000	1.926%
10. บริษัท ชัมซุง ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	3,000,000	1.444%
รวม	159,717,500	76.892%

หมายเหตุ:

ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามเอกสารฉบับนี้ อ้างอิงจากข้อมูล ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ (Record Date) ในวันที่ 19 มีนาคม 2568