

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (HYDROGEN)

เวลาและสถานที่

ประชุมเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2568 เวลา 11.00 น. ณ ห้องประชุมคิงปริตจ์ ฮอลล์ ชั้น 4 อาคารคิงปริตจ์ ทาวเวอร์ เลขที่ 989 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

คณะกรรมการบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

1. นายสำเริง	มณูผล	ประธานกิตติมศักดิ์
2. นายประเวช	องอาจสิทธิกุล	ประธานกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระ
3. นายปิยะพงศ์	พินรุประภา	กรรมการและกรรมการผู้จัดการ
4. นายวรยศ	ทองตัน	กรรมการ
5. นายจักรชัย	จันทร์นิ่ม	กรรมการ
6. นายชินภัทร	วิสุทธิแพทย์	กรรมการอิสระ
7. นายกำพล	ปัญญาโกเมศ	กรรมการอิสระ
8. นายณัฐจักร	ปัทมสิงห์ ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด - ทรัสต์

1. นายสุวัณณ์	ภวสันต์	ผู้อำนวยการอาวุโส สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์
2. นางสาวธนิดา	บุญเรือง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด - ผู้สอบบัญชี

- | | | |
|----------------|------------------|----------------------|
| 1. นายสมศักดิ์ | จิรจิตต์อำไพวงศ์ | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต |
| 2. นายอินทัช | ข้าทอง | ผู้จัดการ |

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด - ที่ปรึกษากฎหมาย

- | | | |
|-----------------|------------|------------------|
| 1. นางสาวเบญจพร | พุทธินันท์ | Managing Partner |
| 2. นางสาวอนัญญา | องค์สุรกุล | Senior Associate |

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวซอรี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด - ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

- | | | |
|----------------------------|-----------|-------------------|
| 1. นางสาวกรรณกาญจน์ นพวรรณ | | Partner |
| 2. นางสาวณัฐชา | ณ บางช้าง | Senior Consultant |

เริ่มประชุมเวลา 11.00 น.

พิธีกรกล่าวกล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน และแนะนำคณะกรรมการ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์ HYDROGEN”) ทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ HYDROGEN จากบริษัท สำนักงานอืวาย จำกัด ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ HYDROGEN จากบริษัท ชรินทร์ แอนด์ พาทเนอร์ส จำกัด และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จากบริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวซอรี เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ที่มาร่วมประชุมในวันนี้ และขอเรียนเชิญนายประเวช งามอาจสิทธิกุล ประธานกรรมการบริษัท ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม (ประธานฯ) และกล่าวเปิดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568

นายประเวช งามอาจสิทธิกุล ประธานฯ ได้กล่าวสวัสดิ์ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และเปิดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 และมอบหมายให้นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้อำนวยการประชุม และเชิญพิธีกร ชี้แจงที่ประชุมถึงขั้นตอนและหลักเกณฑ์การประชุมต่อไป

พิธีกรกล่าวชี้แจงให้ผู้เข้าร่วมประชุมทราบว่า การประชุมในครั้งนี้ บริษัทจะมีการดำเนินการเก็บ ใช้ และเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล รวมไปถึงภาพนิ่ง เสียงและภาพเคลื่อนไหวของผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน เพื่อการบันทึกและการจัดทำรายงานการประชุม การบริหารจัดการการประชุม เป็นต้น ก่อนกล่าวชี้แจงวิธีการ หลักเกณฑ์การประชุม และวิธีการถามคำถามหรือแสดงความคิดเห็น ดังนี้

1. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ในวันที่ 1 - วันที่ 3 เป็นวาระเพื่อทราบ จึงไม่มีการลงคะแนนเสียง

2. การนำเสนอวาระจะเสนอเป็นรายวาระ
3. เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ จะขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ โปรดแสดงตัวด้วยการยืนขึ้นหรือยกมือ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัท ดำเนินการจัดเก็บใบลงคะแนนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้นๆ ทั้งนี้ ใบลงคะแนนเสียงใด ที่ไม่สามารถแสดงถึงความประสงค์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างชัดเจนว่า จะลงคะแนนไปในทางใดจะถือว่าเป็นบัตรเสีย
4. สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนน ขอให้ว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้นๆ โดยขอให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวโปรดส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จสิ้นแล้ว
5. ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่านมีคะแนนเสียง หนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัท จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าวนั้น หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้นๆ
6. ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
7. การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด บริษัท จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ บริษัท ได้ระบุไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมแล้ว
8. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทำหนังสือมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยส่งหนังสือมอบฉันทะให้บริษัทล่วงหน้า บริษัทได้บันทึกคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้ในระบบประมวลผลเรียบร้อยแล้ว
9. หลักเกณฑ์การถามคำถาม ก่อนลงมติในแต่ละวาระ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามหรือแสดงความคิดเห็นในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวาระนั้นๆ ตามความเหมาะสม โดยขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ต้องการซักถามในวาระใดๆ แนะนำตัวก่อน พร้อมแจ้งว่าท่านเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตัวเอง หรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ
10. สำหรับบัตรลงคะแนน บริษัทจะขอเก็บคืนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกท่าน เมื่อเสร็จสิ้นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันนี้ และบริษัทได้จัดเตรียมอาหารว่างไว้สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน

พิธีกรได้แจ้งขอเชิญผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1 ท่าน ทำหน้าที่เป็นสักขีพยานในการนับคะแนนที่โต๊ะนับคะแนน เพื่อให้การนับคะแนนมีความโปร่งใส ซึ่งมีผู้ถือหน่วยทรัสต์อาสาเป็นพยานการนับคะแนน 1 ท่าน คือ นางสาวเกษรา สัมภาญจนรักษ์

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดคัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนน ข้างต้นหรือไม่ เมื่อไม่ปรากฏ

ว่ามีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว พิธีกรจึงแจ้งที่ประชุมว่า ถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนน นั้น

ต่อมา พิธีกรได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ในขณะนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมด้วยตนเอง จำนวน 30 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 636,600 หน่วย และมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจำนวน 27 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 171,022,700 หน่วย รวมจำนวนผู้เข้าประชุมทั้งสิ้น 57 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 171,659,300 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 82.6398 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถือว่าครบเป็นองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งกำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีจำนวนหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

พิธีกรกล่าวเรียนเชิญประธานฯ ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระต่อไป โดยประธานฯ ได้นำที่ประชุมเข้าสู่การพิจารณาการตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2567 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2567 และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ ประจำปี 2568

ประธานฯ มอบหมายให้ นายปิยะพงศ์ พินธุประภา กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดให้ที่ประชุมทราบต่อไป ซึ่งนายปิยะพงศ์ พินธุประภา ได้รายงานต่อที่ประชุม ดังนี้

ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปี 2567 รอบวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีทำเลที่ตั้งกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ยุทธศาสตร์ทางการค้าและการขนส่ง โดยมี 4 ทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ลาดกระบัง ศรีราชา กบินทร์บุรี และ แม่สอด โดยมีสัดส่วนการลงทุนในกรรมสิทธิ์ร้อยละ 68 ของมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2567 และส่วนที่เหลือเป็นสิทธิการเช่าร้อยละ 32 โดยส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าร้อยละ 55 ของพื้นที่ให้เช่า และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงานร้อยละ 45

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ มีมูลค่าสินทรัพย์รวมประมาณ 2,730 ล้านบาท สินทรัพย์สุทธิประมาณ 1,826 ล้านบาท สัดส่วนการกู้ยืมอยู่ที่ร้อยละ 31.32 โดยในปีที่ผ่านมากองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 214 ล้านบาท และมีกำไรจากการลงทุนสุทธิประมาณ 124 ล้านบาท

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน มีอัตราการเช่าเฉลี่ยตลอดทั้งปี 2567 รวมร้อยละ 96.1 โดยโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี มีอัตราการเช่าร้อยละ 99 โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด มีอัตราการเช่าร้อยละ 98 และโครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา และกบินทร์บุรี มีอัตราการเช่าร้อยละ 100

ภาพรวมผู้เช่า ปัจจุบันผู้เช่าส่วนใหญ่ 3 อันดับแรก ได้แก่

อันดับ 1 ผู้เช่าประเภท ธุรกิจโลจิสติกส์ ร้อยละ 48

อันดับ 2 ผู้เช่าประเภท ผู้ผลิตและโรงงานอุตสาหกรรม ร้อยละ 27

อันดับ 3 ผู้เช่าประเภท ผู้ประกอบการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ ร้อยละ 16

ด้านสัญชาติของผู้เช่า 3 อันดับแรก ได้แก่

อันดับ 1 ไทย ร้อยละ 48 อันดับ 2 ญี่ปุ่น ร้อยละ 17 อันดับ 3 อาร์เจนตินา ร้อยละ 13

ในปี 2568 จะมีสัญญาเช่าที่ครบกำหนดคิดเป็นประมาณร้อยละ 68 ของรายได้ทั้งหมดจากสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากสามารถดำเนินการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหญ่ บริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด ได้สำเร็จ สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญเหลือเพียงร้อยละ 28

นอกจากนี้ ในกลุ่มผู้เช่าที่อยู่ในสัดส่วนร้อยละ 28 ดังกล่าว มีผู้เช่าจำนวนร้อยละ 12 ที่มีความสัมพันธ์อันยาวนานกับทรัพย์สิน โดยได้เช่าอาคารเดิมต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลา 12 และ 17 ปี

ด้านการจ่ายประโยชน์ตอบแทน กองทรัสต์ HYDROGEN มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

โดยในปี 2567 กองทรัสต์ได้มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง โดยเป็นการจ่ายเงินลงทุน 4 ครั้ง ในอัตรารวมเป็น 0.58 บาทต่อหน่วย คิดเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 120,477,600 บาท เนื่องจากกองทรัสต์มีผลการดำเนินงาน รอบปีบัญชี 2567 โดยมีกำไรสุทธิจำนวน 147,143,441 บาท แต่เนื่องด้วยกองทรัสต์มีผลขาดทุนสะสมที่ยกมาจากรายปี 2566 จึงทำให้รอบปีบัญชี 2567 กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ทั้งนี้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบปันผลแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากมียอดขาดทุนสะสม อย่างไรก็ดี

เนื่องจากกองทรัสต์มีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นสำหรับผลการดำเนินงาน รอบปีบัญชี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบเงินลดทุนคืนผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ ประจำปี 2567

กองทรัสต์ มีการติดตามและวางแผนล่วงหน้า สำหรับสัญญาเช่าที่ใกล้ครบกำหนด ทำให้สามารถเริ่มกระบวนการเจรจาต่อสัญญากับผู้เช่าเดิมได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม พร้อมทั้งมีการสำรวจตลาดและวิเคราะห์ความต้องการพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและเครือข่ายพันธมิตรทางธุรกิจที่แข็งแกร่ง กองทรัสต์จึงสามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพและเหมาะสมกับพื้นที่ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ส่งผลให้อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินภายใต้การบริหารยังคงอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง แม้ในสภาวะตลาดที่มีการแข่งขันสูง

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

สรุปผลการสำรวจอาคารจากเหตุการณ์แผ่นดินไหว ณ วันที่ 28 มีนาคม 2567

บริษัทฯ รับทราบรายงานการสำรวจและประเมินความเสียหายของอาคารในโครงการต่าง ๆ หลังเหตุการณ์แผ่นดินไหว โดยทีมงานได้ดำเนินการตรวจสอบเพื่อประเมินความปลอดภัยและผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรีและศรีราชา ไม่พบความเสียหาย นอกเหนือจากการใช้งานตามสภาพปกติ
- โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์แม่สอดและโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซีได้ดำเนินการตรวจสอบอาคารเรียบร้อยแล้ว จากการตรวจสอบเบื้องต้น ยังไม่พบความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อโครงสร้างหลักของอาคาร บริษัทฯ ได้ติดต่อบริษัทประกันภัย เพื่อแจ้งเหตุการณ์และอยู่ในขั้นตอนการประเมินมูลค่าการซ่อมแซมจากผู้รับเหมา เพื่อรอการพิจารณาสินไหมทดแทน

ทั้งนี้ อาคารทุกแห่งยังคงสามารถเปิดดำเนินการได้ตามปกติ และบริษัทฯ สามารถจัดเก็บค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญา

แนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต

สำหรับแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ในปี 2568 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายหลักในการรักษารายได้เข้าปัจจุบันให้ต่อสัญญาเช่ากับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยกองทรัสต์จะให้ความสำคัญกับคุณภาพการให้บริการปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานให้มีความกระชับ รวดเร็ว และลดความซับซ้อนในขั้นตอนต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดอัตราค่าเช่าที่มีความสมเหตุสมผล สะท้อนสถานะตลาดปัจจุบันได้อย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังคงดำเนินการเชิงรุกในการสรรหาผู้เช่ารายใหม่อย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับกรณีที่อาจมีผู้เช่าบางรายไม่ต่ออายุสัญญา โดยมุ่งเน้นการคัดสรรผู้เช่าที่มีศักยภาพและความมั่นคงทางธุรกิจ เพื่อรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมและสร้างผลตอบแทนที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

หลังจากนั้น นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

นายปิยะพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง สอบถามว่า ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากแผ่นดินไหว ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่แม่สอดคิดเป็นความเสียหายทั้งหมดกี่ล้านบาท และมีผู้ได้รับความเสียหายทั้งหมดกี่ราย และความเสียหายเล็กน้อยที่ได้รับนี้ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเปิดใช้งานได้ตามปกติหรือไม่ อย่างไร

นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่า ความเสียหายที่ได้รับเป็นความเสียหายเล็กน้อย เช่น กำแพงมีรอยแตกร้าวเล็กน้อย ซึ่งผู้เช่าสามารถใช้งานต่อได้และมีการจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามปกติ ในเรื่องของมูลค่าความเสียหายนั้นอยู่ระหว่างการประเมิน แต่ไม่ได้มีมูลค่ามากนัก อีกทั้งกองทรัสต์ได้ดำเนินการเรียกเงินประกัน และจ่ายเบี้ยประกันเป็นประจำทุกปีเพื่อคุ้มครองทรัพย์สินจึงน่าจะได้รับมูลค่าความเสียหายทางการเงินน้อย

นายทองทศ แพงลาด ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า 1. จากนโยบายภาษีต่างตอบแทนของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ มีผู้เช่ารายใดที่ประกอบธุรกิจส่งสินค้าไปยังประเทศอเมริกาซึ่งอาจได้รับผลกระทบดังกล่าวหรือไม่ 2. ตามที่กองทรัสต์แจ้งว่ามีผู้เช่าที่ครบอายุสัญญาเช่าร้อยละ 67.74 และผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่เป็นผู้ถือหุ้นที่เช่าในโครงการไทเกอร์สุวรรณภูมิ ดีซี ประมาณร้อยละ 55.72 ผู้บริหารได้เตรียมการอย่างไร 3. ตามที่ผู้บริหารแจ้งว่ากองทรัสต์มีปัจจัยความเสี่ยง 4 หัวข้อใหญ่ ได้แก่ ความเสี่ยงเรื่องทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ความเสี่ยงจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความเสี่ยงจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ จาก 4 ปัจจัยนี้ ความเสี่ยงใดเป็นปัจจัยที่น่ากังวลที่สุดและได้เตรียมดำเนินการอย่างไร

นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นทรสต์ว่า สำหรับประเด็นแรก มีผู้เช่าบางรายที่เป็นผู้เช่าที่ผลิตสินค้าส่งออกต่างประเทศ แต่ผู้เช่ารายดังกล่าวไม่ได้ส่งสินค้าทางตรงไปยังประเทศอเมริกา แต่เป็นการส่งสินค้าทางอ้อมโดยหนึ่งในสายการผลิตที่กบินทร์บุรี ซึ่งผลิตชิ้นส่วนรองเท้า และส่งสินค้าดังกล่าวไปประกอบต่อที่โรงงานในประเทศอื่นก่อนนำเข้าไปยังประเทศอเมริกา จึงอาจได้รับผลกระทบบ้าง อีกทั้งไม่ใช่สินค้าทั้งหมดของผู้เช่ารายดังกล่าวที่ได้รับผลกระทบ ในขณะเดียวกัน ผู้เช่ารายอื่นของกองทรัสต์ส่วนมากเป็นผู้เช่าที่ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคภายในประเทศ ไทย ดังนั้นนโยบายดังกล่าวจึงมีผลกระทบบ้างในผู้เช่าเพียงบางราย

สำหรับคำถามที่สอง ผู้เช่าร้อยละ 68 ที่หมดสัญญาเช่าภายในปีนี้มีผู้เช่าร้อยละ 40 ที่จะขออนุมัติผู้ถือหุ้นทรสต์ลงทุนให้อนุมัติให้ทำสัญญาเช่าในวาระที่ 4 และวาระที่ 5 ซึ่งผู้เช่าแสดงความประสงค์อยากเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์ต่อ แต่ต้องขอความกรุณาให้ผู้ถือหุ้นทรสต์อนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำสัญญา ผู้เช่าอีกประมาณร้อยละ 10 เป็นผู้เช่าที่เช่าทรัพย์สินตั้งแต่ก่อนที่ทรัพย์สินจะเข้ากองทรัสต์ โดยเช่าเป็นระยะเวลามากกว่า 10 ปี ซึ่งมีแนวโน้มจะเช่าต่อ ส่วนอีกประมาณร้อยละ 15 ที่เหลือ ผู้เช่าแจ้งว่าจะไม่ต่อสัญญาเช่าโดยจะหมดสัญญาเช่าในเดือนกันยายน และกองทรัสต์ได้เจรจากับผู้เช่ารายอื่นทดแทนแล้ว โดยอาจมีการเลื่อนระยะเวลาเช่าประมาณ 2-3 เดือน ซึ่งระยะเวลาการเลื่อนเหมือนกับในปี 2567 ที่ผ่านมาก ดังนั้นท่านผู้ถือหุ้นทรสต์จึงสามารถสบายใจได้ว่ากองทรัสต์ได้เตรียมการไว้เรียบร้อยแล้ว

สำหรับประเด็นที่สาม ความเสี่ยงทั้ง 4 ปัจจัยมีหลายระดับ โดยปัจจัยเสี่ยงที่กองทรัสต์ให้ความสำคัญมากที่สุดคือการหาผู้เช่าได้อย่างทัน่วงที่เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าอย่างแน่นอนและสามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งวงจรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือวงจรการลงทุน หรือวงจรธุรกิจโลกเป็นปัจจัยภายนอกที่ต้องหาทางแก้ไขต่อไป

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นทรสต์ที่มาด้วยตนเอง สอบถามว่าในกรณีที่ผู้เช่ารายใหญ่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15 ไม่ต่อสัญญาเช่า ในกรณีนี้จะกระทบรายได้และเงินปันผลที่ผู้ถือหุ้นทรสต์จะได้รับคิดเป็นจำนวนเท่าไร และในระหว่างที่ผู้เช่ารายดังกล่าวออกไปแล้ว กองทรัสต์จะมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สิน (renovate) เพื่อรองรับผู้เช่ารายใหม่หรือไม่ เป็นเงินจำนวนเท่าไร และมีโอกาสเพียงใดที่จะได้ผู้เช่ามาทดแทนส่วนของผู้เช่าร้อยละ 15 ที่ออกไป โดยผู้เช่ารายใหม่จะเข้ามาในไตรมาสใด

นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นทรสต์ว่า กองทรัสต์ได้หาผู้เช่ารายใหม่โดยมีการติดต่อเจรจาแล้วและกำลังอยู่ระหว่างเจรจาข้อสัญญาสำคัญ ในระหว่างนี้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินมีค่อนข้างต่ำ เนื่องจากตามสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่ารายเดิมต้องส่งมอบพื้นที่คืนตามสภาพเดิมก่อนการเช่า โดยกองทรัสต์อาจมีค่าทำความสะอาดจำนวนประมาณหลักหมื่นบาท ส่วนผู้เช่ารายใหม่คาดว่าจะเข้ามาภายใน 3 -5 เดือนนับตั้งแต่สัญญาเช่าเดิมหมดลง จึงคาดว่าจะมีผู้เช่ารายใหม่

ไม่เกินไตรมาสแรกของปี 2569 ทั้งนี้การที่ผู้เช่ารายเดิมออกไปจะกระทบรายได้ร้อยละ 15 ของ กองทรัสต์ โดยจะขอไม่คาดการณ์เรื่องของผลกระทบต่อเงินปันผลแต่คาดว่าจะใกล้เคียงปี 2567

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก เนื่องจากวาระนี้เป็น วาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ โดยที่ประชุมรับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปี 2567 ตามที่เสนอ

วาระที่ 2 พิจารณารับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ได้รายงานต่อที่ประชุมว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบการเงิน รอบปีบัญชี 2567 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต แล้ว ดังที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 สรุปสาระสำคัญดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้รวมประมาณ 213.54 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและ บริการประมาณ 14.69 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินประมาณ 45.02 ล้านบาท (ค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 89.90 ล้านบาท) มีกำไรจากการลงทุนสุทธิประมาณ 123.64 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือ กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) ประมาณ 23.50 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ประมาณ 147.14 ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมประมาณ 2,729.79 ล้านบาท มีหนี้สินรวมประมาณ 903.75 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,826.04 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ประมาณ 1,856.72 ล้านบาท และขาดทุนสะสมประมาณ 30.68 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.7909 บาท

หลังจากนั้น นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซักถามหรือแสดงความคิดเห็น

นายทองทศ แพงลาด ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย สอบถามว่า 1. ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 มีลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการคงค้างไม่เกิน 3 เดือนจำนวน 2.91 ล้าน ซึ่งไม่ทราบว่าเกิดจากสาเหตุใดและเป็นของโครงการใด 2. เกี่ยวกับเรื่องการลงทุนในทรัพย์สินปีที่ผ่านมาขาดทุนจำนวน 278 ล้านบาท แต่ปีนี้กำไร 23 ล้านบาท มีสาเหตุมาจากอะไรจึงทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงมากเช่นนั้น

นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นทรสต์ว่า เกี่ยวกับลูกหนี้ในบัญชีนั้น เนื่องจากเมื่อประมาณเดือนพฤศจิกายนปีที่แล้วมีลูกหนี้เข้ามาจำนวน 1 ราย จึงทำให้เกิดการคร่อมปีในการจ่ายเงินคงค้างของลูกหนี้ผู้เช่ารายใหม่นี้ ไม่เกี่ยวข้องกับการเกิดปัญหาธุรกิจแต่อย่างใด ส่วนเรื่องรายการกำไรขาดทุนจากเงินลงทุนเป็นเรื่องของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทุกปีกองทรสต์จะต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์ของ ก.ล.ต. ซึ่งรอบการประเมินของกองทรสต์อยู่ในเดือนธันวาคมของทุกปี ในรอบปี 2566 เป็นการประเมินทรัพย์สินครั้งแรกของกองทรสต์ ซึ่งเมื่อก่อตั้งกองทรสต์ได้ซื้อทรัพย์สินในราคาสูงกว่าราคาประเมินเล็กน้อย แต่เมื่อประเมินทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. ทรัพย์สินถูกประเมินในราคาต่ำกว่าราคาซื้อ ดังนั้นการบันทึกต้นทุนตามมาตรฐานบัญชีต้องบันทึกตามมูลค่าใหม่ที่ประเมินได้ทุกปี ในกรณีนี้จึงต้องบันทึกเป็นการขาดทุนทางบัญชี ทำให้ในปี 2566 มีการบันทึกขาดทุนทางบัญชีเป็นจำนวน 278 ล้านบาท ต่อมาการประเมินทรัพย์สินในปี 2567 ผู้ประเมินได้ประเมินราคาทรัพย์สินสูงขึ้น การบันทึกมูลค่าทรัพย์สินทางบัญชีจึงเพิ่มขึ้น ซึ่งทุกกองทรสต์ก็ใช้มาตรฐานเดียวกันนี้ในการบันทึกบัญชี

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นทรสต์ที่มาด้วยตนเอง ให้ความเห็นและสอบถามว่า กองทรสต์เข้าตลาดเมื่อเดือนธันวาคม 2565 การประเมินมูลค่ายุติธรรมลดลง 278 ล้านบาทเกิดขึ้นในปี 2566 ซึ่งหมายถึงการประเมินราคาทรัพย์สินตอนแรกสูงเกินไป ประเด็นต่อมาในรายงานการประชุมระบุว่า มีรายได้ส่วนของกำไร 123 ล้านบาท โดยระบุว่าอัตรากำไรต่อหน่วยเท่ากับร้อยละ 0.70 ซึ่งเมื่อคำนวณกับจำนวนหุ้นทั้งหมดแล้ว ไม่ตรงกับที่การคำนวณได้เพียงอัตรากำไรต่อหน่วยร้อยละ 0.59 และการจ่ายเงินปันผลทั้งปีอยู่ที่อัตราร้อยละ 0.58 จึงขอสอบถามความถูกต้องของข้อมูล

นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นทรสต์ว่า ในปี 2567 จ่ายเงินปันผลไปทั้งหมดร้อยละ 0.58 ตรงตามที่คำนวณได้ และเป็นไปตามข้อมูลที่แสดงในวาระที่ 1

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นทรสต์ที่มาด้วยตนเอง สอบถามเพิ่มเติมว่า กองทรสต์มีเงินกู้ 855 ล้านบาทที่กู้ตั้งแต่ตอนตั้งกองทรสต์ และมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่อัตรา MLR-1.5% คิดเป็นดอกเบี้ย MLR ร้อยละ 7.05 เป็นจำนวนดอกเบี้ยประมาณปีละ 45 ล้านบาท แต่มีกำไรปีละ 123 ล้านบาท จึงเป็นอัตรากำไรที่ค่อนข้างสูง จึงขอสอบถามว่าเงินกู้ดังกล่าวมีเงื่อนไขการชำระคืนอย่างไรและกองทรสต์มีแผนจัดการหนี้จำนวนนี้อย่างไร

นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นทรสต์ว่า หนี้ดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวของกองทรสต์ ซึ่งกองทรสต์มีทรัพย์สินเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ ซึ่งธนาคารยินดีให้กู้ในระยะยาวโดยไม่ต้องจ่ายเงินต้นหรือจ่ายเงินต้นในอัตราต่ำมากในช่วง 5 หรือ 10 ปีหรือ 7 ปี หลังจากนั้นกองทรสต์จะรีไฟแนนซ์ใหม่ โดยได้เงินดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราประมาณร้อยละ 4 ซึ่งอยู่ในมาตรฐานอุตสาหกรรม และสัดส่วนเงินกู้ที่กองทรสต์ใช้ร้อยละ 31 นั้นต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ประกอบกับกองทรสต์มีทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรสต์จำนวนมาก มูลค่าทรัพย์สินในระยะยาวจะเพิ่มขึ้น

และอัตราส่วนเงินกู้จะลดลง แต่ในระยะสั้นนี้กองทรัสต์ยังไม่มีแผนคืนเงินกู้และไม่กระทบเงินปันผลของผู้ถือหน่วยทรัสต์

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ โดยที่ประชุมรับทราบงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ตามที่เสนอ

วาระที่ 3 พิจารณารับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และการกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2568

นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา ได้รายงานต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ Hydrogen ประจำปี 2568

โดยมีรายชื่อของผู้สอบบัญชีดังนี้

1. นายสมศักดิ์ จิรจิตอำไพวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8874 และ/หรือ
2. นายวิชาติ โลเกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 และ/หรือ
3. นายชาลิต ฉลวยอำพรบุตร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8881

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ Hydrogen และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (“EY”) จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของ EY ทำหน้าที่แทนได้ โดยค่าตอบแทนการตรวจสอบบัญชีของกองทรัสต์ Hydrogen ประจำปี 2568 คือ 960,000 บาท ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Out of Pocket Expenses) ซึ่งเพิ่มขึ้น 10,000 บาทเมื่อเทียบกับปี 2567

ทั้งนี้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นสำนักงานสอบบัญชีที่มีชื่อเสียง มีความเชี่ยวชาญในวิชาชีพ เป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนัก ก.ล.ต. และค่าตอบแทนที่เสนอมามีอัตราที่เหมาะสม

หลังจากนั้น นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซักถามหรือแสดงความคิดเห็น เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระแจ้งเพื่อทราบจึงไม่มีการลงมติ โดยที่ประชุมรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2568 ตามที่เสนอ

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

นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ได้รายงานต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นวาระที่มีความสำคัญซึ่งจำเป็นต้องมีการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เนื่องจากบริษัท ไทเกอร์ ดิสทริบิวชั่น แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (“TIGER”) มีบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“SPI”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รวมกันกับบริษัท 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) นอกจากนี้ SPI HYDROGEN ASSET และผู้จัดการกองทรัสต์ มีกรรมกรร่วมกัน คือ นายสำเริง มนูญผล และนายวรยศ ทองตัน ดังนั้น TIGER จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ด้วยเหตุดังกล่าว การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ตามวาระนี้ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และธุรกรรมดังกล่าวนี้มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) จึงจำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

โดยสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ระหว่างกองทรัสต์กับ TIGER ฉบับปัจจุบัน มีทรัพย์สินที่เช่า ดังต่อไปนี้

1. อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 40,779 ตารางเมตร (“อาคาร”) ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และ
2. ระบบลำเลียงสินค้า (Conveyor System) พร้อมระบบปฏิบัติการและชั้นสำหรับจัดเก็บสินค้า (Racking System) ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารดังกล่าว (“งานระบบ”)

ทั้งนี้ เนื่องจากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ระหว่างกองทรัสต์ กับ TIGER ฉบับปัจจุบัน ได้แก่ (1) สัญญาเช่าอาคาร และ (2) สัญญาเช่างานระบบ จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยกำหนดให้ค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่าอาคารตลอดระยะเวลาการเช่า

ดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 236,000,000 บาท และค่าเช่าทั้งหมดสำหรับการเช่างานระบบตลอดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวอยู่ที่ไม่เกิน 30,600,000 บาท

ทั้งนี้ SPI และ บริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด (“SPR”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมของงานระบบดังกล่าว ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี กับ กองทรัสต์ ฉบับลงวันที่ 1 ธันวาคม 2565 (“สัญญาตกลงกระทำการ”) เพื่อตกลงรับประกันค่าเช่าของงานระบบที่กองทรัสต์จะได้รับเป็นระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุน (“ระยะเวลารับประกันค่าเช่า”) โดยข้อตกลงเกี่ยวกับการรับประกันค่าเช่าดังกล่าวในสัญญาตกลงกระทำการข้างต้น มีสาระสำคัญว่า หากในระยะเวลาใดไม่มีผู้เช่ารายย่อยเช่างานระบบ (“งานระบบที่ว่าง”) SPI และ/หรือ SPR ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์สำหรับงานระบบที่ว่างดังกล่าวตลอดช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่ารายย่อยสำหรับการเช่างานระบบ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวที่ร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี (“อัตราค่าเช่าที่รับประกัน”) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจะมีผู้เช่ารายย่อยมาเช่างานระบบที่ว่างในช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า แต่หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่างานระบบที่ว่างต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกัน SPI และ/หรือ SPR ยังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่าที่รับประกันให้แก่กองทรัสต์ต่อไป ภายในช่วงระยะเวลารับประกันค่าเช่า

เนื่องจากเมื่อรวมขนาดรายการของการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์แก่ TIGER และขนาดรายการของการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.60 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์¹ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ สร. 26/2555”)

หมายเหตุ 1/ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าวาระที่ 4 ที่ได้นำเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้จะไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะยังคงสามารถให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ได้โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) เป็นคราว ๆ ไป

พิธีกรกล่าวเรียนเชิญ นางสาวกรรณกาญจน์ นพวรรณ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท เบเคอร์ ทิลล์ คอปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นผู้นำเสนอข้อมูล ความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นางสาวกรรณกาญจน์ นพวรรณ นำเสนอความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในวาระที่ 4 เกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยอธิบาย ข้อมูลเบื้องต้นของการทำรายการตามวาระนี้โดยสังเขปว่า ปัจจุบันกองทรัสต์ได้ทำสัญญาให้เช่าแก่ TIGER ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 จำนวน 2 ฉบับ ได้แก่ สัญญาเช่าอาคาร และสัญญาเช่า งานระบบ ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้พิจารณาต่อสัญญาเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ประกอบด้วยสัญญาเช่า 2 ฉบับ ได้แก่ สัญญาเช่าอาคารซึ่งกำหนดอัตราค่าเช่าไม่เกิน 236 ล้านบาท และสัญญาเช่างานระบบซึ่งกำหนดอัตราค่าเช่าไม่เกิน 30.6 ล้านบาท

นอกจากนี้ นางสาวกรรณกาญจน์ นพวรรณได้นำเสนอถึงข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของ การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ระยะเวลา เช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. รักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง กล่าวคือ การให้เช่าอาคารและงานระบบแก่ TIGER ต่อจะช่วยให้กองทรัสต์รักษาอัตราการเช่าของโครงการสูงที่ร้อยละ 99.20 ของ พื้นที่เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 63.0 ^[PP1] ของพื้นที่เช่า ทั้งหมดของโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ซึ่งสะท้อนถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ดี
2. กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าจากการดำเนินงานของทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง
3. ลดความเสี่ยงในการหาผู้เช่าใหม่
4. ลดกระบวนการและความยุ่งยากให้การเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

1. ค่าเช่างานระบบ จะเป็นอัตราค่าเช่าเดิมตามสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบัน ซึ่งสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2568 อย่างไรก็ตาม ส่วนต่างของค่าเช่าส่วนที่ต้องเพิ่มขึ้นตามสัญญา ตกลงการกระทำการ SPI และ/หรือ SPR จะเป็นผู้จ่ายให้แก่กองทรัสต์
2. ถือเป็นการพึ่งพาผู้เช่ารายใหญ่ เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการ โดย คิดเป็นร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ซึ่งเป็นความเสี่ยงทั่วไปจากการให้เช่าทรัพย์สิน

1. ความเสี่ยงในกรณีผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่า
2. ความเสี่ยงจากการไม่ต่อสัญญาเช่าในอนาคต
3. ความเสี่ยงเรื่องความสามารถในการชำระค่าเช่า
4. ความเสี่ยงจากการเสียโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่

ต่อมา นางสาวกรรณิกาญจน์ นพวรรณ ได้นำเสนอถึงข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามวาระนี้ ดังต่อไปนี้

ข้อดี

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่เคยผิดนัดชำระค่าเช่า โดย TIGER ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สิน ไม่เคยมีประวัติการชำระค่าเช่าล่าช้าหรือไม่ชำระค่าเช่า ซึ่งถือเป็นการบ่งบอกถึงความน่าเชื่อถือและความรับผิดชอบในฐานะผู้เช่า
2. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีผลประโยชน์การที่ดี โดย TIGER มีผลกำไรติดต่อกันต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลานานมากกว่า 10 ปี
3. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันชำระค่าเช่าที่มีความเที่ยงตรงเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าของตลาด

ข้อด้อย

1. ข้อสงสัยเกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจสร้างข้อสงสัยด้านมูลค่าและเงื่อนไข แต่การทำรายการดังกล่าวได้รับการตรวจสอบอย่างรอบคอบจากที่ปรึกษากฎหมายและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ อีกทั้งการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

นอกจากนี้ นางสาวกรรณิกาญจน์ นพวรรณ ได้นำเสนอเกี่ยวกับความเหมาะสมของการทำรายการว่า จากการพิจารณาข้อมูลเปรียบเทียบค่าเช่าโดยผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ และจากการรวบรวมข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงจากการเปรียบเทียบจากค่าเช่าของผู้เช่ารายอื่นในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี พบว่า อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามตลาดตกอยู่ในช่วง 140 – 175 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือมูลค่าค่าเช่าในช่วง 205.53 – 256.91 ล้านบาท ต่อระยะเวลาการเช่า 3 ปี

เมื่อพิจารณามูลค่าในการทำรายการในครั้งนี้ซึ่งมีอัตราค่าเช่าอาคารไม่เกิน 236,000,000 บาท ต่อระยะเวลาการเช่า 3 ปี ตกอยู่ในช่วงของมูลค่าค่าเช่าเฉลี่ยตามตลาด และค่าเช่างานระบบที่ไม่เกิน 850,000 บาทต่อเดือน หรือ 30.6 ล้านบาท ต่อระยะเวลา 3 ปี เป็นไปตามสัญญาค่าเช่าเดิม นอกจากนี้ ยังได้รับการประกันค่าเช่าโดย SPI และ/หรือ SPR ตามสัญญาตกลงกระทำการ ดังนั้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 มีความเหมาะสมและที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ควรมีมติอนุมัติการทำรายการตามที่ได้นำเสนอในวาระนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าว มีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัสต์

ต่อมา พิจารณารายงานเรียนเชิญนายปิยะพงศ์ พินธุประภา เป็นผู้นำเสนอข้อมูลความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ได้รายงานต่อที่ประชุมถึงสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่า เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ โดยเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันคิดเป็นประมาณร้อยละ 34.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และรายได้ค่าเช่าอาคารและค่าเช่างานระบบที่กองทรัสต์ได้รับจาก TIGER คิดเป็นประมาณร้อยละ 39.99 ของรายได้รวมของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน อีกทั้ง รายได้ค่าเช่าตามที่ได้นำเสนอยังผ่านการเจรจาต่อรองจนสามารถปรับเพิ่มขึ้นจากรายได้ตามสัญญาเช่าเดิม และเป็นค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าตลาดแม้ว่าจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เมื่อคำนึงถึงสิ่งสำคัญสำหรับกองทรัสต์ กล่าวคือ ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่า การนำอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ออกให้เช่าแก่ TIGER ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล

จากนั้น พิจารณารายงานเรียนเชิญ นายสุวิวัฒน์ ภาสันต์ ผู้อำนวยการอาวุโส สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ในครั้งนี้

นายสุวิวัฒน์ ภาสันต์ ได้รายงานต่อที่ประชุมถึงความเห็นของทรัสต์ว่า การให้เช่าอาคารและงานระบบแก่ TIGER ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการทำการยวระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ดังนั้น ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้การดำเนินการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่ายี่สิบล้านบาท หรือมีมูลค่าเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทรัสต์จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงพิจารณาวาระนี้เพื่อลงคะแนนเสียง โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมไว้แล้ว โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งการดำเนินการตามกระบวนการตามข้างต้นเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการที่เกี่ยวข้องกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้

อย่างไรก็ดี ทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ศึกษาข้อมูลของลักษณะและรายละเอียดของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ซึ่งรวมถึงประโยชน์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถ่วง ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณาลงคะแนนเสียง

ในการนี้ นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา จึงเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER 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 เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ 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 แก้ไขสัญญาเช่าสำหรับการให้เช่าอาคาร 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

วิธีการกล่าวชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

จากนั้น พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็น

นายทองทศ แพงลาด ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย กล่าวสอบถามว่า รายได้ค่าเช่าของโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ที่ผ่านมามีมูลค่าเท่าใด และเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่จะทำการต่ออายุสัญญาเช่าในครั้งนี้จะมีความแตกต่างกันอย่างไร

นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซีมีสัดส่วนพื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 54 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ และมีสัดส่วนรายได้มากกว่าร้อยละ 60 ของรายได้ค่าเช่าทั้งหมดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจาก TIGER คิดเป็นค่าเช่าประมาณร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในแต่ละปี โดยสัญญาใหม่ที่ได้มีการเจรจากับ TIGER มีการปรับเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าตามสัญญาเดิม โดยอัตราค่าเช่าตามสัญญาใหม่อยู่ในช่วงอัตราค่าเช่าตลาดในพื้นที่ลาดกระบังซึ่งมีมูลค่า 140 – 175 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามที่ได้มีการนำเสนอโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

นายทองทศ แพงลาด ผู้รับมอบฉันทะจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย กล่าวสอบถามเพิ่มเติมถึงรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ในปีที่ผ่านมา

นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ในปีที่ผ่านมา รวมทั้งโครงการประมาณ 123 ล้านบาทต่อปี

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง กล่าวสอบถามถึงอัตราค่าเช่าที่ชัดเจนของอาคารและงานระบบตามสัญญาเช่าเดิมและสัญญาเช่าที่จะมีการต่อสัญญา และ SPI และ/หรือ SPR จะมีการจ่ายค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่รับประกันหรือไม่

นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า อัตราค่าเช่าอาคารมีมูลค่าประมาณ 236 ล้านบาท และงานระบบมีมูลค่าประมาณ 30.6 ล้านบาท ต่อระยะเวลาเช่า 3 ปี ทั้งนี้ โดยหลักการแล้ว จะไม่มีการเปิดเผยอัตราค่าเช่าที่ชัดเจนของผู้เช่าแต่ละราย เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับการเจรจาต่อรองและอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ SPI และ/หรือ SPR จะมีการจ่ายค่าเช่างานระบบในส่วนที่ขาดจากอัตราค่าเช่างานระบบที่ได้มีการรับประกันไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการ

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง กล่าวสอบถามเพิ่มเติมว่า ตามที่นายปิยะพงศ์ พิณรูประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ทั้งโครงการมีมูลค่าประมาณ 123 ล้านบาทต่อปี รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจาก TIGER มีมูลค่าประมาณร้อยละ 60 ของ 123 ล้านบาทดังกล่าวหรือไม่

นายปิยะพงศ์ พิณบุประภา ตอบข้อซักถามของผู้ถือหุ้นทรสต์ว่า รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจาก TIGER มีมูลค่าประมาณร้อยละ 60 ของรายได้ของทั้งโครงการดังกล่าว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรสต์ใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาและมีมติอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2571 ตามที่เสนอในวาระที่ 4 ทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรสต์ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ) ดังนี้

- เห็นด้วย	79,987,801	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
- งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
- บัณฑิตเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ: ในวาระนี้ มีผู้ถือหุ้นทรสต์เข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 2 ราย คิดเป็นจำนวน 10,701 หน่วย ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหุ้นทรสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 59 ราย ถือหุ้นทรสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 171,670,001 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 82.6449 ของจำนวนหน่วยทรสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

ประธานฯ ได้กล่าวเน้นย้ำเพื่อให้ความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นทรสต์ว่า ด้วยเหตุผลในด้านการเจรจาต่อรอง ทั้งระหว่างผู้ให้เช่าคลังสินค้าและระหว่างผู้เช่าคลังสินค้าของกองทรัสต์เอง จึงไม่สามารถเปิดเผยอัตราค่าเช่าที่ชัดเจนของผู้เช่าคลังสินค้าของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในวาระนี้ กองทรัสต์ต้องการขอ

ความยืดหยุ่นจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการพิจารณาต่อสัญญาต่อไปกับ TIGER ทั้งนี้ หน้าที่หลักของกองทรัสต์ คือ การจัดหาผู้เช่าให้มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุดเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ได้รายงานต่อที่ประชุมว่า วาระนี้เป็นทางเลือกสำหรับกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ต้องการขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นการล่วงหน้าในการต่อสัญญาเช่าต่อเนื่องจากการต่อสัญญาเช่าที่ได้รับอนุมัติในวาระที่ 4 เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่าที่มีการทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์มาตั้งแต่ต้น และมีความเป็นไปได้ว่าจะมีการต่ออายุสัญญาเช่าต่อเนื่องไปในอนาคตอีกหลายครั้ง ดังนั้น เพื่อไม่เป็นการรบกวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ภายใต้กรอบเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการให้เช่าต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้าซึ่งมีระยะเวลาเช่าที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2571
- (2) ระยะเวลาเช่าที่ต่อออกไปแต่ละครั้ง 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 ดังกล่าวจะมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาท ขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า)

สำหรับอัตราค่าเช่าของการให้เช่าอาคารและการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ที่จะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุการเช่าในแต่ละครั้งนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่า สำหรับการให้เช่าอาคารและการให้เช่างานระบบอาจจะมีการปรับอัตราค่าเช่าขึ้นร้อยละ 0 – 12 หรืออาจมากกว่า ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับแนวโน้มของอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในพื้นที่นั้น ๆ และสถานะเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ๆ เพื่อให้การกำหนดค่าเช่ามีความเหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์

ค่าเช่าอาคารทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่าอาคารขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 264,000,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 14.46 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์^{1/} และค่าเช่างานระบบทั้งหมดที่กองทรัสต์คาดการณ์ว่าจะได้รับจาก TIGER ซึ่งหากคำนวณในกรณีมีการปรับอัตราค่าเช่างานระบบขึ้นร้อยละ 12 ต่อ 3 ปี จากสัญญาเช่าเดิม ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี อยู่ที่ประมาณ 34,270,000 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 1.88 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์^{1/} ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตราค่าเช่าอาคารและงานระบบซึ่งอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0 – 12 อัตราค่าเช่าอาคารจะอยู่ในช่วง 236 ล้านบาท – 264 ล้านบาท และอัตราค่าเช่างานระบบจะอยู่ในช่วง 30.6 ล้านบาท – 34.27 ล้านบาท

โดยเมื่อรวมขนาดรายการของการให้เช่าอาคารของกองทรัสต์แก่ TIGER และขนาดรายการของการให้เช่างานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ตลอดระยะเวลาการเช่าสูงสุดที่ 3 ปี ดังกล่าว จะคิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 16.33 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์^{1/} จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555

หมายเหตุ 1/ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีมูลค่าเท่ากับ 1,826,044,868.89 บาท

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้ ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม แต่การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมในวาระดังกล่าวนี้ไม่ได้เป็นการผูกมัดให้กองทรัสต์จะต้องให้เช่าอาคาร และ/หรือ ให้เช่างานระบบแก่ TIGER เท่านั้นในอนาคต โดยกองทรัสต์ยังคงสามารถพิจารณาข้อเสนออื่นที่อาจได้รับในอนาคต ภายใต้สถานการณ์ ณ ขณะนั้น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์

กล่าวคือ หากในอนาคตมีผู้เช่ารายอื่นต้องการเช่าพื้นที่เดียวกันนี้ กองทรัสต์สามารถให้เช่าแก่ผู้เช่ารายอื่นได้ หรือหาก TIGER ต้องการเช่าต่อสัญญาเช่าต่อไป เมื่อวาระนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแล้ว กองทรัสต์สามารถเข้าทำรายการได้เช่นกัน

นอกจากนั้น แม้ว่าวาระที่ 5 ที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม กองทรัสต์จะยังคงสามารถให้เช่าอาคาร และ/หรือ งานระบบของกองทรัสต์แก่ TIGER ได้โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นคราว ๆ ไป

พิธีกรกล่าวเรียนเชิญ นางสาวกรรณิการ์ นพวรรณ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ทโพเรท แอดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ให้เป็นผู้นำเสนอข้อมูลความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นางสาวกรรณกาญจน์ นพวรรณ นำเสนอความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในวาระที่ 5 เกี่ยวกับการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 โดยอธิบายข้อมูลเบื้องต้นของการทำรายการตามวาระนี้โดยสังเขปว่า สัญญาเช่าที่ได้นำเสนอในวาระนี้ประกอบด้วยสัญญาเช่า 2 ฉบับ ได้แก่ สัญญาเช่าอาคารซึ่งกำหนดอัตราค่าเช่าไม่เกิน 264 ล้านบาท และสัญญาเช่างานระบบซึ่งกำหนดอัตราค่าเช่าไม่เกิน 34.27 ล้านบาท

นอกจากนี้ นางสาวกรรณกาญจน์ นพวรรณ ได้นำเสนอถึงข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

1. รักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูง กล่าวคือ ประมาณร้อยละ 99.2 และสร้างผลตอบแทนของรายได้ให้กับกองทรัสต์
2. เป็นการลดความถี่ในการขออนุมัติจากที่ประชุมซึ่งช่วยลดค่าใช้จ่ายและทรัพยากรในการทำธุรกรรม และสร้างความยืดหยุ่นให้แก่กองทรัสต์

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

1. ถือเป็นการพึ่งพาผู้เช่ารายใหญ่ เนื่องจาก TIGER เป็นผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการ โดยคิดเป็นร้อยละ 63.0 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด แม้จะช่วยรักษาอัตราการเช่าในระดับสูง แต่ก็อาจเป็นการพึ่งพาผู้เช่ารายเดียวนมากเกินไป

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ

1. ความเสี่ยงที่ค่าเช่าอาจไม่ปรับเพิ่มขึ้นในอนาคต

ตามเงื่อนไขการทำรายการได้ระบุว่า อัตราค่าเช่าจะไม่ด้อยไปกว่าเดิมสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในแต่ละครั้ง ดังนั้น จึงมีความเป็นไปได้ว่าอาจมีการปรับอัตราค่าเช่าร้อยละ 0 จากสัญญาเดิม ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลประโยชน์เท่าเดิม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเจรจาเช่ากับผู้เช่าอย่างเต็มที่ และจะพยายามหา และ/หรือ พิจารณาค่าเช่า เงื่อนไข รวมถึงความมั่นคงและความเสี่ยงต่าง ๆ ของผู้เช่ารายอื่นร่วมด้วย เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. ความเสี่ยงจากการเสียโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่ที่อาจจ่ายค่าเช่าสูงกว่า TIGER

ทั้งนี้ในส่วน of ข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามวาระนี้เหมือนกับที่ได้นำเสนอในวาระที่ 4

ในส่วนของความเหมาะสมของการทำรายการ สำหรับสัญญาเช่าอาคาร ได้มีการอ้างอิงจากราคาเช่าอาคารเฉลี่ยของตลาดตามวาระที่ 4 ที่อยู่ในช่วง 140 – 175 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และภายใต้สมมติฐานว่ามีการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดที่ 2.5 ต่อปี อ้างอิงจากผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงประมาณการกรอบค่าเช่าตามสัญญาเช่าอาคารฉบับใหม่ที่ 151-188 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มูลค่าการเช่าพื้นที่ทั้งหมดจึงตกอยู่ในช่วง 221.67^[PP2] – 275.99 ล้านบาทต่อสามปี โดยการทำรายการตามสัญญาเช่าอาคารในวาระนี้ ไม่เกิน 264 ล้านบาทต่อสามปี จึงอยู่ในช่วงของราคาเช่าตลาด และสำหรับค่าเช่างานระบบซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีการปรับเพิ่มขึ้นจาก 850,000 บาทต่อเดือน เป็นไม่เกิน 955,060 บาทต่อเดือน รวมเป็นการทำรายการไม่เกิน 34.27 ล้านบาทต่อระยะเวลาการเช่า 3 ปี เป็นไปตามค่าเช่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาตกลงกระทำการ

กล่าวโดยสรุป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการให้เช่าทรัพย์สินในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ซึ่งมีค่าเช่าอาคารที่ไม่เกิน 264,000,000 ^[PP3] บาท สำหรับการให้เช่าสามปี ตกอยู่ในช่วงของค่าเช่าเฉลี่ยตามตลาด และค่าเช่างานระบบที่ไม่เกิน 955,060 บาทต่อเดือน อ้างอิงตามสัญญาตกลงการกระทำนั้น มีความเหมาะสม และขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการทำรายการในวาระนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ต่อมา พธีกรกล่าวเรียนเชิญนายปิยะพงศ์ พินธุประภา เป็นผู้นำเสนอข้อมูลความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในวาระนี้ให้ที่ประชุมพิจารณา

นายปิยะพงศ์ พินธุประภา ได้รายงานต่อที่ประชุมถึงสรุปความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ว่า ตามที่ได้นำเสนอไปในวาระที่ 4 ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการรักษาผู้เช่ารายใหญ่ที่ให้ความมั่นคงแน่นอนของกระแสรายได้ของกองทรัสต์เป็นสิ่งที่พึงกระทำ และเป็นการลดความเสี่ยงจากภาวะตลาดในปัจจุบันและอนาคต อีกทั้ง การรักษาผู้เช่ารายใหญ่และมีผู้เช่ารายย่อยที่อาจเปลี่ยนแปลงไปมานั้นเป็นภาวะปกติของอุตสาหกรรม

จากนั้น พธีกรกล่าวเรียนเชิญ นายสุวัฒน์ ภาสันต์ ผู้อำนวยการอาวุโส สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ แสดงความเห็นเพื่อประกอบการลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

นายสุวัฒน์ ภาสันต์ ได้รายงานต่อที่ประชุมถึงความเห็นของทรัสต์ว่า การให้เช่าอาคารและงานระบบแก่ TIGER ของกองทรัสต์ดังกล่าว เป็นการทำการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ดังนั้น ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้การดำเนินการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่ายี่สิบล้านบาท หรือมีมูลค่าเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการนี้ ทรัสต์จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงพิจารณาวาระนี้เพื่อลงคะแนนเสียง โดยในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้แสดงความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมไปแล้วรายละเอียดตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม ซึ่งการดำเนินการตามกระบวนการตามข้างต้นเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในรายการที่เกี่ยวข้องกันจะไม่มีสิทธิออกเสียงและลงมติในวาระนี้

อย่างไรก็ดี ทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ศึกษาข้อมูลของลักษณะและรายละเอียดของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ ซึ่งรวมถึง ประโยชน์ ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันอย่างถี่ถ้วน ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุม และรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อประกอบการพิจารณาลงคะแนนเสียง

ในการนี้ นายปิยะพงศ์ พินธุประภา จึงเสนอขอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

พิธีกรกล่าวชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

จากนั้น พิธีกรได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามและแสดงความคิดเห็น อย่างไรก็ตาม ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมแต่อย่างใด

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก พิธีกรจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี

ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาและมีมติอนุมัติการให้เช่าอาคารและงานระบบของกองทรัสต์ในโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี แก่ TIGER ต่อเนื่องจากการให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับก่อนหน้า โดยมีระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ในช่วงระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2571 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2574 ตามที่เสนอในวาระที่ 5 ทุกประการ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ) ดังนี้

- เห็นด้วย	79,987,801	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
- ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
- งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
- บัตรเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

นายประเวช งามอาจสิทธิกุล ประธานกรรมการ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยซักถามหรือแสดงความคิดเห็น และขออนุญาตที่ประชุมให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความถูกต้องของอัตรากำไรต่อหน่วยตามที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้สอบถามในวาระที่ 2 โดยเรียนเชิญนายวรยศ ทองตัน กรรมการ เป็นผู้ชี้แจง

นายวรยศ ทองตัน กล่าวชี้แจงต่อที่ประชุมว่า อัตรากำไรต่อหน่วยร้อยละ 0.7084 นั้นเป็นการคำนวณจากกำไรสุทธิ ซึ่งสามารถอ้างอิงได้ตามหน้าที่ 115 ของรายงานประจำปี ซึ่งระบุงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยส่วนที่ระบุถึงการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน เป็นจำนวน 147 ล้านบาทซึ่งเมื่อนำไปหารจำนวนหน่วยทรัสต์แล้วจะได้จำนวน 0.7084

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง ให้ความเห็นว่าการคำนวณโดยใช้การประเมินมูลค่ายุติธรรมแต่ละปีมารวมคำนวณเป็นอัตรากำไรร้อยละ 0.70 ทำให้เข้าใจยาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อเปรียบเทียบระหว่างการคำนวณการจ่ายเงินปันผลในอัตราร้อยละ 0.58 หากคำนวณจากรายได้ที่ไม่รวมมูลค่ายุติธรรม จะได้อัตรากำไรร้อยละ 0.59 ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าใจว่าการจ่ายเงินปันผลจ่ายเกือบทั้งหมดของอัตรากำไร แต่หากคำนวณจากอัตรากำไรจำนวนร้อยละ 0.70 ผู้

ถือหน่วยทรัสต์จะรู้สึกว่ายจ่ายเงินปันผลในอัตราต่ำ ทั้งที่จริงแล้วส่วนต่างของอัตราทำไรนั้นเป็นเพียงตัวเลขทางบัญชี

นายชินภัทร วิสุทธิแพทย์ กรรมการอิสระ กล่าวชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การคำนวณจากอัตราทำไรร้อยละ 0.70 เป็นไปตามมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งวิธีการดังกล่าว ผ่านการพิจารณาของผู้สอบบัญชีด้วยแล้ว

นายอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาด้วยตนเอง ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์บริหารส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งเมื่อพิจารณาอัตราส่วนของรายได้การลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมแล้ว กองทรัสต์มีอัตรารายได้การลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมในอัตราร้อยละ 57.9 ซึ่งค่อนข้างน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับระดับของกองทรัสต์ในกลุ่มอุตสาหกรรมนี้ จึงควรปรับปรุงต้นทุนของกองทรัสต์เพื่อให้เกิดรายได้ดีขึ้น ซึ่งนายประเวช งามอาจสิทธิกุล ประธานกรรมการรับไว้เป็นข้อสังเกต

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดซักถามหรือแสดงความคิดเห็นเพิ่มเติมอีก นายประเวช งามอาจสิทธิกุล ประธานกรรมการ กล่าวปิดประชุม

นายประเวช งามอาจสิทธิกุล กล่าวขอบคุณผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้สละเวลามาร่วมประชุม และได้ให้ข้อแนะนำและความคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และขอปิดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HYDROGEN ครั้งที่ 1/2568 เมื่อเวลา 12.30 น.

ลงชื่อ



(นายประเวช งามอาจสิทธิกุล)

ประธานในที่ประชุม