

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

| รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ | ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี | ความเห็นการตรวจสอบ |
|-----------------------------|--|---|
| 31 ธันวาคม 2565 | วิชาติ โลเกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด | รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ เช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนว ปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดย สมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| 31 ธันวาคม 2566 | วิชาติ โลเกศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด | รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้อง ตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนใน โครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ HYDROGEN ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน
อัยย จํากัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

| งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : บาท) | 31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ) | 31 ธันวาคม 2565 (ตรวจสอบ) |
|--|------------------------------|------------------------------|
| สินทรัพย์ | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม | 2,605,000,000 | 2,884,591,650 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 65,610,631 | - |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 29,594,981 | 132,844,102 |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ | 960,187 | 4,302,836 |
| ลูกหนี้อื่น | 19,280 | 29,200 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 727,134 | 673,979 |
| สินทรัพย์อื่น | 5,717,730 | 7,302,239 |
| รวมสินทรัพย์ | 2,707,629,943 | 3,029,744,006 |
| หนี้สิน | | |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 3,819,821 | 30,055,268 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | 46,197,022 | 44,995,335 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 852,991,265 | 852,478,546 |
| หนี้สินอื่น | 153,667 | 43,605,109 |
| รวมหนี้สิน | 903,161,775 | 971,134,258 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 1,804,468,168 | 2,058,609,748 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 1,982,294,283 | 2,047,102,922 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | (177,826,115) | 11,506,826 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 1,804,468,168 | 2,058,609,748 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 8.6870 | 9.9105 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) | 207,720,000 | 207,720,000 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท) | ปี 2566 (ตรวจสอบ) | ปี 2565 (29 พฤศจิกายน 2565 – 31 ธันวาคม 2565) (ตรวจสอบ) |
|--|----------------------|--|
| รายได้จากการลงทุน | | |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 223,491,501 | 18,607,612 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 429,706 | 95,279 |
| รายได้อื่น | 33,581 | - |
| รวมรายได้ | 223,954,788 | 18,702,891 |
| ค่าใช้จ่าย | | |
| ต้นทุนการให้เช่าและบริการ | 15,519,064 | 972,342 |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | 13,383,021 | 1,269,431 |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 3,568,806 | 338,515 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 769,120 | 72,819 |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 11,246,362 | 943,287 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 951,375 | 400,000 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 1,658,322 | 256,841 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 40,889,838 | 2,942,830 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 87,985,908 | 7,196,065 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 135,968,880 | 11,506,826 |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน | | |
| รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนใน หลักทรัพย์ | 610,631 | - |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | (279,591,650) | - |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | (278,981,019) | - |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | (143,012,139) | 11,506,826 |
| การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ | - | 2,047,102,922 |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | (46,320,802) | - |
| การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ | (64,808,639) | - |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิ | (254,141,580) | 2,058,609,748 |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี | 2,058,609,748 | - |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี | 1,804,468,168 | 2,058,609,748 |
| การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน | | |
| หน่วยลงทุน ณ วันต้นงวด | 207,720,000 | - |
| หน่วยลงทุน ณ วันปลายงวด | 207,720,000 | 207,720,000 |

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน
ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

| งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท) | ปี 2566 (ตรวจสอบ) | ปี 2565 (29 พฤศจิกายน 2565 – 31 ธันวาคม 2565) (ตรวจสอบ) |
|--|----------------------|--|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | (143,012,139) | 11,506,826 |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน: | | |
| การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | | (2,884,591,650) |
| การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | (65,000,000) | - |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง(เพิ่มขึ้น) | 3,342,649 | (4,302,836) |
| ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น) | 9,920 | (29,200) |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น | (53,155) | (673,979) |
| สินทรัพย์อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น) | 1,584,509 | (7,302,239) |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง) | (26,504,586) | 18,280,897 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น | 1,201,687 | 44,995,335 |
| หนี้สินอื่นลดลง(เพิ่มขึ้น) | (43,451,442) | 43,605,109 |
| การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว | 512,719 | 43,546 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | (610,631) | - |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า | 279,591,650 | - |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย | 40,889,838 | 2,942,830 |
| เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | 48,501,019 | (2,775,525,361) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | |
| เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | | 2,077,200,000 |
| เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์ | | (18,509,758) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียม) | | 852,435,000 |
| เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (46,320,802) | - |
| เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (64,808,639) | - |
| เงินสดจ่ายดอกเบี้ย | (40,620,699) | (2,755,779) |
| เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (151,750,140) | 2,908,369,463 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ | (103,249,121) | 132,844,102 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 132,844,102 | - |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 29,594,981 | 132,844,102 |

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

| รายการ | 31 ธันวาคม 2566 | 29 พฤศจิกายน – 31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|---|-----------------|-----------------------------------|-------------------------|
| อัตราการใช้พื้นที่ ก่อน ชดเชยค่าเช่าและบริการใน พื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%) | 99.24% | 99.66% | - 0.42% |
| อัตราการใช้พื้นที่ ภายหลัง ชดเชยค่าเช่าและบริการใน พื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%) | 99.74% | 100.00% | - 0.26% |
| พื้นที่เช่า (ตร.ม.) | 119,701 | 118,931 | 0.65% |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท) | 233.49 | 18.61 | 1,101% |
| รายได้ดอกเบี้ยและอื่น (ล้านบาท) | 0.46 | 0.09 | 411% |
| รายได้รวม (ล้านบาท) | 223.95 | 18.70 | 1,098% |
| ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท) | (87.98) | (7.19) | 1,124% |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร(ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท) | 135.97 | 11.51 | 1,081% |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท) | (278.98) | - | 100% |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไร(ขาดทุน)สุทธิ) (ล้านบาท) | (143.01) | 11.51 | - 1,342% |
| อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%) | (63.86%) | 61.55% | - 1,342% |

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ประมาณ 69% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าประมาณ 31% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม แบ่งเป็นการลงทุนในอาคารคลังสินค้า 55% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงาน ส่วนอัตราการใช้พื้นที่ก่อนหักค่าเช่าที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ 99%

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวนประมาณ 2,707.63 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวนประมาณ 903.16 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,804.47 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และขาดทุนสะสมจำนวนประมาณ 21,982.29 และ 177.82 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.6870 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของกองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้ค่าเช่าและบริการเท่ากับ 223.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 205.25 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1,097.59 จากปี 2565 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 และเข้าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ เพียง 31 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 – 31 ธันวาคม 2565) ในขณะที่ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีการรับรู้รายได้เต็มปี อย่างไรก็ตามในปี 2566

กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 278.98 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุนสุทธิ) ในปี 2566 เท่ากับ 143.01 ล้านบาท หรือ 0.6885 บาทต่อหน่วยทรัสต์ลดลง 154.52 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1,342.48 จากปี 2565

อย่างไรก็ตาม หากการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ขาดทุนสุทธิ) ดังกล่าวไม่รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) จำนวน 278.98 ล้านบาท ใน 2566 จะทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 135.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,081.32 จากปี 2565

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สำหรับปี 2567 ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเติบโตที่ชะลอตัวของเศรษฐกิจไทย และความเสี่ยงจากภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจของโลกที่อาจจะกระทบโดยตรงกับการดำเนินงานของผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2566 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราการเช่า 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนื่องยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2567 กองทรัสต์จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

อย่างไรก็ดี ในปี 2567 กองทรัสต์ HYDROGEN คาดว่าจะมีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) ไม่เกิน 2 ล้านบาท และ การชำระหนี้เงินกู้ยืม ไม่เกิน 3 ล้านบาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายการ | สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 – 31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|---------------------------|---|---|-------------------------|
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 223.49 | 18.61 | 1,101% |
| รายได้ดอกเบี้ย | 0.43 | 0.09 | 378% |
| รายได้อื่น | 0.03 | - | 100% |
| รวมรายได้ | 223.95 | 18.70 | 1,098% |

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้น สาเหตุมาจากในปี 2565 กองทรัสต์ HYDROGEN ได้ก่อตั้งเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 และเช่าลงทุนในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 จึงทำให้กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้ เพียง 31 วัน (ตั้งแต่วันที่ 1 – 31 ธันวาคม 2565) ในขณะที่ในปี 2566 กองทรัสต์ HYDROGEN มีการรับรู้รายได้เต็มปี
- รายได้ดอกเบี้ย ได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.70 ต่อปี ในปี 2566 (ร้อยละ 0.35 – 0.50 ต่อปี ในปี 2565) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

| รายการ | สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 – 31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|--|---|---|-------------------------|
| ต้นทุนการให้เช่าและบริการ | 15.52 | 0.97 | 1,500.00% |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | 13.38 | 1.27 | 953.54% |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 3.57 | 0.34 | 950.00% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 0.77 | 0.07 | 1,000.00% |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 11.25 | 0.94 | 1,096.81% |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 0.95 | 0.40 | 137.50% |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 1.65 | 0.26 | 534.62% |
| ต้นทุนทางการเงิน | 40.89 | 2.94 | 1,290.82% |
| รวมค่าใช้จ่าย | 87.98 | 7.19 | 1,123.64% |

- ต้นทุนการให้เช่าและบริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก สาธารณูปโภค
- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จ่ายให้กับ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จ่ายให้กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน จ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จ่ายให้กับ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้าง
- ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ คือ ค่าสอบบัญชี ซึ่งจ่ายให้ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
- ต้นทุนทางการเงิน คือ ดอกเบี้ยจ่าย ซึ่งกองทรัสต์มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เท่ากับ 855.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR – 1.5% ต่อปี

3) รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 278.98 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,707.63 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,605.00 ล้านบาท ลดลง 279.59 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10 จากปีก่อน เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลดลง
- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เท่ากับ 65.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 65.61 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100 จากปีก่อน เนื่องจากลงทุนในกองทุนรวม ในปี 2566

(หน่วย : ล้านบาท)

| สินทรัพย์ | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|--|-----------------|-----------------|-------------------------|
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตาม มูลค่ายุติธรรม | 2,605.00 | 2,884.59 | -10% |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน | 65.61 | | 100% |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 29.59 | 132.85 | -78% |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ | 0.96 | 4.30 | -78% |
| ลูกหนี้อื่น | 0.02 | 0.03 | -33% |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 0.73 | 0.67 | 9% |
| สินทรัพย์อื่น | 5.72 | 7.30 | -22% |
| รวมสินทรัพย์ | 2,707.63 | 3,029.74 | -11% |

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 903.16 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ เท่ากับ 852.99 ล้านบาท สาเหตุมาจาก

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 900 ล้านบาทกับ
สถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก
และได้เบิกเงินกู้จำนวน 855 ล้านบาทเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เงินกู้นี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมี
ดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปีโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน
นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

(หน่วย : ล้านบาท)

| หนี้สิน | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 3.82 | 30.05 | -87% |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | 46.20 | 45.00 | 3% |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 852.99 | 852.48 | 0% |
| หนี้สินอื่น | 0.15 | 43.60 | -100% |
| รวมหนี้สิน | 903.16 | 971.13 | -7% |

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 1,804.47 ล้านบาท โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.6870 บาท

| สินทรัพย์สุทธิ | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|---|-----------------|-----------------|-------------------------|
| สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท) | 1,804.47 | 2,058.61 | -12% |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 8.6870 | 9.9105 | -12% |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) | 207,720,000 | 207,720,000 | - |

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

| กระแสเงินสด | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|--|-----------------|-----------------|-------------------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 48.50 | (2,775.53) | -102% |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | (151.75) | 2,908.37 | -105% |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ | (103.25) | 132.84 | -178% |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 132.84 | - | 100% |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 29.59 | 132.84 | -78% |

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี 29.59 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 48.50 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 151.75 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 48.50 ล้านบาท ประกอบด้วย การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 143.01 ล้านบาท การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 65 ล้านบาท หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น 43.45 ล้านบาท และ ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 279.59 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 151.75 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 46.32 ล้านบาท เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 64.81 ล้านบาท และ เงินสดจ่ายดอกเบี้ย 40.62 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

| รายการ | | เกณฑ์ | อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2566 |
|--|--------|----------------------|--|
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio) | ร้อยละ | ไม่เกินร้อยละ 35 | 31.58 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{b/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio) | เท่า | ไม่เกิน 6.5 : 1 เท่า | 4.83 |

หมายเหตุ :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย * 100 / สินทรัพย์รวม

b/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| รายการ | | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 |
|--|-----------|-----------------|-----------------|
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี | หน่วย | 207,720,000 | 207,720,000 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย | บาท/หน่วย | 9.9105 | 9.9105 |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อหน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย) | บาท/หน่วย | (0.6885) | 0.0554 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{1/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio) | เท่า | 4.83 | 4.84 |
| อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio) | ร้อยละ | 33.36 | 32.05 |
| อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio) | เท่า | 0.50 | 0.47 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{2/} (Interest bearing debt to total assets ratio) | ร้อยละ | 31.58 | 28.22 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{3/} (Interest bearing debt to net assets value ratio) | เท่า | 0.47 | 0.42 |

หมายเหตุ :

1/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน)

2/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย * 100 / สินทรัพย์รวม

3/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / สินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
รายงาน และ งบการเงิน
31 ธันวาคม 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับ เรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม เรื่องสำคัญในการ ตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นจำนวนเงิน 2,605 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.21 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคา ยุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธี พิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการ สอบถามผู้รับผิดชอบและพิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงาน การประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมิน ราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ใน การประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของ กองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณตามแบบจำลองและข้อสมมติฐานข้างต้น และข้าพเจ้าได้ สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่าไม่มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



วิชาดี โลเกศกระวี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2567

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

| | | | (หน่วย: บาท) |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| | หมายเหตุ | 2566 | 2565 |
| สินทรัพย์ | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม | | | |
| (ราคาทุน: จำนวน 2,884,591,650 บาท) | 6 | 2,605,000,000 | 2,884,591,650 |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | |
| (ราคาทุน: จำนวน 65,000,000 บาท (31 ธันวาคม 2565: ไม่มี)) | 7 | 65,610,631 | - |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 8 | 29,594,981 | 132,844,102 |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ | 9 | 960,187 | 4,302,836 |
| ลูกหนี้อื่น | 16 | 19,280 | 29,200 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | | 727,134 | 673,979 |
| สินทรัพย์อื่น | | 5,717,730 | 7,302,239 |
| รวมสินทรัพย์ | | 2,707,629,943 | 3,029,744,006 |
| หนี้สิน | | | |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 16 | 3,819,821 | 30,055,268 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | | 46,197,022 | 44,995,335 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 10 | 852,991,265 | 852,478,546 |
| หนี้สินอื่น | | 153,667 | 43,605,109 |
| รวมหนี้สิน | | 903,161,775 | 971,134,258 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | 1,804,468,168 | 2,058,609,748 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นายปิยะพงศ์ พินธุประภา)
 กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
 งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

| | | | (หน่วย: บาท) |
|---|----------|---------------|---------------|
| | หมายเหตุ | 2566 | 2565 |
| สินทรัพย์สุทธิ: | | | |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | 11 | 1,982,294,283 | 2,047,102,922 |
| กำไร(ขาดทุน)สะสม | 12 | (177,826,115) | 11,506,826 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | 1,804,468,168 | 2,058,609,748 |
| | | - | - |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | | 8.6870 | 9.9105 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) | | 207,720,000 | 207,720,000 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นายปิยะพงศ์ พินธุประภา)
 กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไอโครเจน
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

| ประเภทเงินลงทุน/ที่ตั้ง | โฉนดเลขที่ | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา) | พื้นที่อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า (ตารางเมตร) | 2566 | | | 2565 | | |
|--|----------------------------|---|---|------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| | | | | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) | ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ) | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) | ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ) |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 6) | | | | | | | | | |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง | | | | | | | | | |
| โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา | | | | | | | | | |
| ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี | | | | | | | | | |
| | 15944, 21814 | 9-0-71.49 | 14,760 | 337,214,848 | 295,000,000 | 11.05 | 337,214,848 | 337,214,848 | 11.69 |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง | | | | | | | | | |
| โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี | | | | | | | | | |
| ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี | | | | | | | | | |
| | 4207, 18530, 89280 | 9-2-63.88 | 16,145 | 266,739,666 | 276,000,000 | 10.33 | 266,739,666 | 266,739,666 | 9.25 |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง | | | | | | | | | |
| โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด | | | | | | | | | |
| ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก | | | | | | | | | |
| | 34896, 46829, 46830, 46831 | 22-1-31.85 | 23,303 | 272,918,716 | 248,000,000 | 9.28 | 272,918,716 | 272,918,716 | 9.46 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง | | | | | | | | | |
| โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี | | | | | | | | | |
| แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร | | | | | | | | | |
| | 48854, 50580 | 47-0-79.40 | 64,723 | 2,007,718,420 | 1,786,000,000 | 66.88 | 2,007,718,420 | 2,007,718,420 | 69.60 |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | | | | 2,884,591,650 | 2,605,000,000 | 97.54 | 2,884,591,650 | 2,884,591,650 | 100.00 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นายปิยะพงศ์ พินธุประภา)
 กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

| ประเภทเงินลงทุน | 2566 | | | 2565 | | |
|---|------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) | ร้อยละของ | ราคาทุน (บาท) | มูลค่ายุติธรรม (บาท) | ร้อยละของ |
| | | | มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ) | | | มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ) |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7) | | | | | | |
| กองทุนรวม | | | | | | |
| กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์ - สะสมมูลค่า | 25,000,000 | 25,239,843 | 0.94 | - | - | - |
| กองทุนเปิดเคเคพี ตราสารหนี้พลัส ชนิดทั่วไป | 25,000,000 | 25,290,251 | 0.95 | - | - | - |
| กองทุนเปิดเคเคพี มั่นนี้ โพลีทีฟ ชนิดทั่วไป | 5,000,000 | 5,049,537 | 0.19 | - | - | - |
| กองทุนเปิดแอล เอช พันธบัตร 3M2 | 10,000,000 | 10,031,000 | 0.38 | - | - | - |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | 65,000,000 | 65,610,631 | 2.46 | - | - | - |
| รวมเงินลงทุน | 2,949,591,650 | 2,670,610,631 | 100.00 | 2,884,591,650 | 2,884,591,650 | 100.00 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

(นายปิยะพงศ์ พันธูประภา)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

| | | (หน่วย: บาท) | |
|--|----------|----------------------|-------------------|
| | | สำหรับรอบระยะเวลา | |
| | | ตั้งแต่วันที่ | |
| | | 29 พฤศจิกายน 2565 | |
| | | ถึงวันที่ | |
| | | 31 ธันวาคม 2565 | |
| | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 |
| รายได้จากการลงทุน | | | |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | | 223,491,501 | 18,607,612 |
| รายได้ดอกเบี้ย | | 429,706 | 95,279 |
| รายได้อื่น | | 33,581 | - |
| รวมรายได้ | | 223,954,788 | 18,702,891 |
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ต้นทุนการให้เช่าและบริการ | | 15,519,064 | 972,342 |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | 15, 16 | 13,383,021 | 1,269,431 |
| ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 15, 16 | 3,568,806 | 338,515 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 15 | 769,120 | 72,819 |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 15, 16 | 11,246,362 | 943,287 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | | 951,375 | 400,000 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | | 1,658,322 | 256,841 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | 40,889,838 | 2,942,830 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 87,985,908 | 7,196,065 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | | 135,968,880 | 11,506,826 |
| รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน | | | |
| รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม | | | |
| ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | 7 | 610,631 | - |
| รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม | | | |
| ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | 6 | (279,591,650) | - |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | (278,981,019) | - |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | (143,012,139) | 11,506,826 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายปิยะพงศ์ พินธุประภา)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

| | | (หน่วย: บาท) | |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| | | สำหรับรอบระยะเวลา | |
| | | ตั้งแต่วันที่ | |
| | | สำหรับปี | 29 พฤศจิกายน 2565 |
| | | สิ้นสุดวันที่ | ถึงวันที่ |
| | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | | |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | | 135,968,880 | 11,506,826 |
| รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | (278,981,019) | - |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | (143,012,139) | 11,506,826 |
| การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ | 11 | - | 2,047,102,922 |
| การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | 13 | (46,320,802) | - |
| การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | 11 | (64,808,639) | - |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิ | | (254,141,580) | 2,058,609,748 |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี | | 2,058,609,748 | - |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี | | 1,804,468,168 | 2,058,609,748 |
| | | - | - |
| การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน | | | |
| หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี | | 207,720,000 | - |
| หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี | | 207,720,000 | 207,720,000 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นายปิยะพงศ์ พินธุประภา)
 กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

| | (หน่วย: บาท) | |
|--|----------------------|------------------------|
| | สำหรับรอบระยะเวลา | |
| | ตั้งแต่วันที่ | |
| | สำหรับปี | 29 พฤศจิกายน 2565 |
| | สิ้นสุดวันที่ | ถึงวันที่ |
| | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | (143,012,139) | 11,506,826 |
| ปรับกระทบรายการการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน: | | |
| การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | - | (2,884,591,650) |
| การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | (65,000,000) | - |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง(เพิ่มขึ้น) | 3,342,649 | (4,302,836) |
| ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น) | 9,920 | (29,200) |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น | (53,155) | (673,979) |
| สินทรัพย์อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น) | 1,584,509 | (7,302,239) |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง) | (26,504,586) | 18,280,897 |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น | 1,201,687 | 44,995,335 |
| หนี้สินอื่นลดลง(เพิ่มขึ้น) | (43,451,442) | 43,605,109 |
| การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว | 512,719 | 43,546 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | (610,631) | - |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนใน | | |
| อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | 279,591,650 | - |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย | 40,889,838 | 2,942,830 |
| เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน | 48,501,019 | (2,775,525,361) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | |
| เงินสกรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | - | 2,077,200,000 |
| เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์ | - | (18,509,758) |
| เงินสกรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียม) | - | 852,435,000 |
| เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (46,320,802) | - |
| เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (64,808,639) | - |
| เงินสดจ่ายดอกเบี้ย | (40,620,699) | (2,755,779) |
| เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน | (151,750,140) | 2,908,369,463 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ | (103,249,121) | 132,844,102 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 132,844,102 | - |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี (หมายเหตุ 8) | 29,594,981 | 132,844,102 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายปิยะพงศ์ พันธะประภา)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป

บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 14.15 และร้อยละ 10.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้วตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี หากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เห็นสมควร (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ หากกองทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดไว้ การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีหรือรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะทำให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯ จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย

4.7 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

4.8 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.9 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.11 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้น มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้นแล้ว

4.12 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
 - ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
 - ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|--|-----------------|---------------------|
| | สำหรับรอบ | |
| | ระยะเวลาตั้งแต่ | |
| | สำหรับปี | วันที่ 29 พฤศจิกายน |
| | สิ้นสุดวันที่ | 2565 ถึงวันที่ |
| | 31 ธันวาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2565 |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นงวด | 2,884,592 | - |
| บวก: ชื่อเงินลงทุนระหว่างงวด | - | 2,884,592 |
| หัก: ขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | (279,592) | - |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายงวด | 2,605,000 | 2,884,592 |

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 2,885 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

| ประเภทการลงทุน | เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา) | พื้นที่เช่า (ตารางเมตร) | จำนวนโรงงาน/ คลังสินค้า |
|--|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะเวลา 30 ปี | 41-0-67.22 | 54,208 | 20 |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า | 47-0-79.40 | 64,723 | 1 |
| รวม | 88-1-46.62 | 118,931 | 21 |

กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับมูลค่าตามวิธีราคาทุนจำนวน 2,885 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด ณ ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นมูลค่าที่มีพื้นฐานมาจากราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดของเงินลงทุนที่เป็นไปตามกลไกตลาดและเกิดขึ้นไม่ห่างจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้รายการขาดทุนสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดังกล่าวจำนวน 280 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

| | 2566 |
|-----------------------------|--------------|
| อัตราคิดลด (ร้อยละ) | 8.5 - 10.0 |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) | 90.0 - 100.0 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ฯ ได้จัดจ้างองกรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรืออาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 1,786 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

กองทรัสต์ฯมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคาร โรงงานและคลังสินค้า โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและบริการขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|------------------------------|-----------------|---------|
| | 2566 | 2565 |
| ภายใน 1 ปี | 206,499 | 213,943 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี | 81,474 | 243,489 |
| มากกว่า 3 ปี | 83,864 | 99,632 |

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

| | (หน่วย: พันบาท) |
|-------------------------------------|-----------------|
| <u>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</u> | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 | - |
| ลงทุนเพิ่ม | 65,000 |
| กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม | 611 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 65,611 |

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

| ธนาคาร/ประเภทบัญชี | เงินต้น (หน่วย: พันบาท) | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | |
|------------------------------|-------------------------|---------|-----------------------------|-------------|
| | 2566 | 2565 | 2566 | 2565 |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | | | | |
| เงินฝากออมทรัพย์ | 29,585 | 132,844 | 0.70 | 0.35 - 0.50 |
| เงินฝากกระแสรายวัน | 10 | - | - | - |
| รวม | 29,595 | 132,844 | | |

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แยกตามอายุหนี้ที่ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|------------------------------|-----------------|-------|
| | 2566 | 2565 |
| อายุหนี้ค้างชำระ | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 489 | - |
| ค้างชำระ | | |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 2 | 3,503 |
| ลูกหนี้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ | 469 | 800 |
| รวม | 960 | 4,303 |

10. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 900 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสินทรัพย์หลักที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรก และได้เบิกเงินกู้จำนวน 855 ล้านบาทเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมนี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมีดอกเบี้ยในอัตราไม่เกินร้อยละ MLR -1.50 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืมและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนในปี 2570

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างปีปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|---|---|---|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 855,000 | 855,000 |
| หัก: ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมรอตดับบัญชี | (2,521) | (2,009) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ | 852,479 | 852,991 |

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบนสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายย่อยและ/หรือสิทธิในบัญชีการดำเนินงานบางส่วน of กองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

| | จำนวน หน่วยทรัสต์ (พันหน่วย) | มูลค่า ต่อหน่วย (บาท) | จำนวนเงิน (พันบาท) |
|---|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 | 207,720 | 10.000 | 2,077,200 |
| หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์ | - | (0.145) | (30,097) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 207,720 | 9.855 | 2,047,103 |
| หัก: การลดทุนในระหว่างงวด | - | (0.312) | (64,809) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 207,720 | 9.543 | 1,982,294 |

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ขึ้นโดยมีทุนจำนวน 207,720,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นทุนทั้งสิ้น 2,077 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน ทั้งนี้ ทุนจากผู้ถือหุ้นแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยยอดสุทธิหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2566 การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ครั้งที่ | มูลค่าต่อหน่วย (บาท) | จำนวนเงิน (พันบาท) |
|------------|-------------------------|-----------------------|
| ครั้งที่ 1 | 0.1620 | 33,651 |
| ครั้งที่ 2 | 0.1500 | 31,158 |
| รวม | 0.3120 | 64,809 |

ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียนและเป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งทรัสต์

12. กำไร(ขาดทุน)สะสม

| | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 | (หน่วย: พันบาท) สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
|--|--|--|
| กำไรสะสมต้นงวด | 11,507 | - |
| บวก: กำไร(ขาดทุน)จากการลงทุนสุทธิ | (143,012) | 11,507 |
| หัก: การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 13) | (46,321) | - |
| กำไร(ขาดทุน)สะสมปลายงวด | (177,826) | 11,507 |

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

| วันที่ประกาศจ่าย | ผลการดำเนินงานสำหรับงวด | อัตราหน่วยละ (บาท) | รวม (พันบาท) |
|------------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| 12 พฤษภาคม 2566 | 29 พฤศจิกายน 2565 - 31 มีนาคม 2566 | 0.2230 | 46,321 |
| | | | 46,321 |

14. รายรับจากผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด ในฐานะผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการได้ตกลงชำระค่าเช่าและ/หรือ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภค พื้นฐาน และ/หรือ ค่าบริการอื่นใด (หากมี) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนครั้งแรก ดังนี้

- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน ให้แก่กองทรัสต์ฯในอัตราและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้
- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าซึ่งผู้เช่ามีระยะเวลาการเช่าคงเหลือไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ มีการต่อสัญญาเช่า และ/หรือ การเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่า ให้แก่กองทรัสต์ฯในอัตราส่วนต่างและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินนั้นได้

15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 1 ต่อปี ของจำนวนขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา แต่สูงสุดจะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปี

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทริสตีของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราการเติบโตของค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ร้อยละ 0.5 ต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์

ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) และผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมบริหารและค่าธรรมเนียมพิเศษรวมกันต้องไม่ต่ำกว่า 6 ล้านบาทต่อปี สำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 1 ต่อปี ของจำนวนขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

| ชื่อกิจการ | ลักษณะความสัมพันธ์ | รายละเอียดการทำธุรกรรม |
|--|--|--|
| บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ฯ | - เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า - เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในฐานะผู้ขาย - รับค่าธรรมเนียมการบริหารสหกรณ์ทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้กองทรัสต์ฯ |
| บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | - เข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้กองทรัสต์ฯ |
| บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | - รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด | ทรัสต์ | - รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ |

กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งปฏิบัติตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 | สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 | นโยบายการกำหนดราคา |
|---|---|--|----------------------------|
| บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) | | | |
| ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | - | 973,632 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6 |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 11,246 | 943 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15 |
| ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า | 1,905 | - | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15 |
| เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า | 1,123 | - | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14 |
| บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด | | | |
| ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | - | 1,838,169 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 6 |
| เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า | 8,075 | 85 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14 |
| บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | 13,383 | 1,269 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15 |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด | | | |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 3,569 | 339 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15 |

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | 2566 | 2565 |
|---|-------|--------|
| บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) | | |
| เจ้าหนี้อื่น | 29 | 11,653 |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย | 962 | 962 |
| บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น | - | 820 |
| บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | | |
| ลูกหนี้อื่น | 9 | 2 |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯค้างจ่าย | 1,108 | 1,295 |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด | | |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย | 295 | 345 |

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 65 ล้านบาท และ 2,885 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.36 และร้อยละ 140.56 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดตามลำดับ

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสามราย เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 146 ล้านบาท (2565: 11 ล้านบาท)

19. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | 2566 | | | |
|---|---------|---------|-----------|-----------|
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | - | - | 2,605,000 | 2,605,000 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | - | 65,611 | - | 65,611 |

(หน่วย: พันบาท)

| | 2565 | | | |
|---|---------|---------|-----------|-----------|
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | - | - | 2,884,592 | 2,884,592 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เครื่องมือทางการเงิน

21.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมสินเชื่ออย่างเหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญโดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2566 | | | |
|---|---|--------------------|-----|-------------------------------------|
| | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม | ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี) |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 30 | - | 30 | หมายเหตุ 8 |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น | - | 1 | 1 | - |
| | 30 | 1 | 31 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - | 4 | 4 | - |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | - | 46 | 46 | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 853 | - | 853 | หมายเหตุ 10 |
| | 853 | 50 | 903 | |

2565

| | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม | ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี) |
|---|--|--------------------|-----|-------------------------------------|
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 133 | - | 133 | หมายเหตุ 8 |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น | - | 4 | 4 | - |
| | 133 | 4 | 137 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - | 30 | 30 | - |
| เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ | - | 45 | 45 | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 852 | - | 852 | หมายเหตุ 10 |
| | 852 | 75 | 927 | |

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติอนุมัติให้ลดทุนที่ออกและชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1525 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 32 ล้านบาท โดยกองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินคืนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 27 มีนาคม 2567

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



Fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
LAND AND HOUSES FUND MANAGEMENT CO., LTD.

รายงานความเห็นทรัสต์

19 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่โดยบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นั้น

ข้าพเจ้า เห็นว่า บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์) (นางสาวณิดา บุญเรือง)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์