

ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 ความเห็นผู้สอบบัญชี

รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่	ผู้สอบบัญชี และสำนักผู้สอบบัญชี	ความเห็นการตรวจสอบ
31 ธันวาคม 2566	วิชาดี โลเทศกระวี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 4451 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2567	สมศักดิ์ จิรฐิติอำไพวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8874 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
31 ธันวาคม 2568	สมศักดิ์ จิรฐิติอำไพวงศ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขที่ 8874 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	รายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินของกองทรัสต์ แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ HYDROGEN ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท สำนักงาน
อัยย จํากัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

งบฐานะการเงิน (หน่วย : บาท)	31 ธันวาคม 2568 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2567 (ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม 2566 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่า ยุติธรรม	2,654,400,000	2,627,000,000	2,605,000,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	103,279,733	67,114,664	65,610,631
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9,576,507	19,600,812	29,594,981
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	1,708,287	4,061,578	960,187
ลูกหนี้อื่น	1,310	8,498,619	19,280
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	267,692	263,256	727,134
สินทรัพย์อื่น	2,921,342	3,257,207	5,717,730
รวมสินทรัพย์	2,772,154,871	2,729,796,136	2,707,629,943
หนี้สิน			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,984,911	3,507,929	3,819,821
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	47,021,983	46,461,127	46,197,022
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	854,018,108	853,505,389	852,991,265
หนี้สินอื่น	1,377,692	276,822	153,667
รวมหนี้สิน	914,402,694	903,751,267	903,161,775
สินทรัพย์สุทธิ	1,857,752,177	1,826,044,869	1,804,468,168
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,803,925,119	1,856,727,543	1,982,294,283
กำไร (ขาดทุน) สะสม	53,827,058	(30,682,674)	(177,826,115)
สินทรัพย์สุทธิ	1,857,752,177	1,826,044,869	1,804,468,168
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.9435	8.7909	8.6870
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	207,720,000	207,720,000	207,720,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	222,794,912	213,252,047	223,491,501
รายได้ดอกเบี้ย	185,260	291,242	429,706
รายได้อื่น	1,066,901	-	33,581
รวมรายได้	224,047,073	213,543,289	223,954,788
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	30,444,088	14,689,759	15,519,064
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13,087,580	12,889,568	13,383,021
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,490,022	3,437,218	3,568,806
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	751,571	792,018	769,120
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,000,085	10,759,082	11,246,362
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	961,320	951,346	951,375
ค่าใช้จ่ายอื่น	2,301,625	1,367,388	1,658,322
ต้นทุนทางการเงิน	39,096,797	45,017,502	40,889,838
รวมค่าใช้จ่าย	101,133,088	89,903,881	87,985,908
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	122,913,985	123,639,408	135,968,880
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในหลักทรัพย์	1,455,447	1,504,033	610,631
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	27,400,000	22,000,000	(279,591,650)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	28,855,447	23,504,033	(278,981,019)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	151,769,432	147,143,441	(143,012,139)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(67,259,700)	-	(46,320,802)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(52,802,424)	(125,566,740)	(64,808,639)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิ	31,707,308	21,576,701	(254,141,580)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	1,826,044,869	1,804,468,168	2,058,609,748
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี	1,857,752,177	1,826,044,869	1,804,468,168
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นงวด	207,720,000	207,720,000	207,720,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายงวด	207,720,000	207,720,000	207,720,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : บาท)	ปี 2568 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	151,769,432	147,143,441	(143,012,139)
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน:			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(95,251,193)	(60,728,710)	(65,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	60,541,571	60,728,710	-
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง(เพิ่มขึ้น)	2,404,291	(3,101,391)	3,342,649
ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	8,446,309	(8,479,339)	9,920
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง(เพิ่มขึ้น)	(4,436)	463,878	(53,155)
สินทรัพย์อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	335,865	2,460,523	1,584,509
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)	8,486,936	(60,545)	(26,504,586)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น	560,856	264,105	1,201,687
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	1,100,870	123,155	(43,451,442)
การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	512,719	514,124	512,719
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,455,447)	(1,504,033)	(610,631)
ขาดทุน(กำไร)จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(27,400,000)	(22,000,000)	279,591,650
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	39,096,797	45,017,502	40,889,838
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	149,144,570	160,841,420	48,501,019
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(67,259,700)	-	(46,320,802)
เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(52,802,424)	(125,566,740)	(64,808,639)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(39,106,751)	(45,268,849)	(40,620,699)
เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(159,168,875)	(170,835,589)	(151,750,140)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(10,024,305)	(9,994,169)	(103,249,121)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	19,600,812	29,594,981	132,844,102
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	9,576,507	19,600,812	29,594,981

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1 ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

รายการ	ปี 2568	ปี 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
อัตราการใช้พื้นที่ ก่อน ชดเชยค่าเช่าและบริการ ในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	98.97%	99.16%	-0.19%
อัตราการใช้พื้นที่ ภายหลัง ชดเชยค่าเช่าและ บริการในพื้นที่ว่างตามสัญญาตกลงกระทำการ (%)	99.23%	99.45%	-0.22%
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	119,778	119,701	0.06%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ล้านบาท)	222.79	213.25	4%
รายได้ดอกเบี้ยและอื่น (ล้านบาท)	1.25	0.29	331%
รายได้รวม (ล้านบาท)	224.05	213.54	5%
ค่าใช้จ่ายรวม (ล้านบาท)	(101.13)	(89.90)	12%
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (กำไรก่อนรายการกำไร (ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน) (ล้านบาท)	122.91	123.64	-1%
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน (ล้านบาท)	28.86	23.50	23%
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน(กำไร(ขาดทุน)สุทธิ) (ล้านบาท)	151.77	147.14	3%
อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้รวม (%)	67.74%	68.91%	-2%

การวิเคราะห์การดำเนินงาน

1. ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ประมาณ 68% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม และลงทุนในรูปแบบสิทธิการเช่าประมาณ 32% ของมูลค่าประเมินทรัพย์สินรวม แบ่งเป็นการลงทุนในอาคารคลังสินค้า 56% ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และส่วนที่เหลือเป็นอาคารโรงงาน ส่วนอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยมีอัตราการใช้พื้นที่ 99%

งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

กองทรัสต์ HYDROGEN มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,772.14 ล้านบาท มีหนี้สินรวมจำนวน 914.40 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิ 1,857.75 ล้านบาท โดยสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์และกำไรสะสมจำนวน 1,803.92 และ 53.83 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 8.9435 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้รวมเท่ากับ 224.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.50 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.92 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 101.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.49 จากปี 2567 ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ในขณะที่ต้นทุนทางการเงิน

ลดลง 5.92 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.15 เนื่องจากการปรับอัตราดอกเบี้ยลดลง อย่างไรก็ตามในปี 2568 กองทรัสต์ HYDROGEN มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) เท่ากับ 28.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.35 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.77 จากปี 2567 จึงเป็นเหตุให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ในปี 2568 เท่ากับ 151.77 ล้านบาท หรือ 0.7306 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เพิ่มขึ้น 4.63 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.14 จากปี 2567

อย่างไรก็ตาม หากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (กำไรสุทธิ) ดังกล่าวไม่รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน (ส่วนใหญ่คือกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) จำนวน 28.86 ล้านบาท ในปี 2568 จะทำให้กองทรัสต์ HYDROGEN มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 122.91 ล้านบาท ลดลง 0.73 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.59 จากปี 2567

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

สำหรับปี 2569 ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ HYDROGEN ยังคงเติบโตได้ แต่จะอยู่ในอัตราที่ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2568 เนื่องจากปัจจัยเศรษฐกิจภายนอกที่ผันผวน โดยเฉพาะความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางและนโยบายการค้าโลกที่เข้มงวดขึ้น ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อต้นทุนพลังงานและห่วงโซ่อุปทาน อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2568 ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีอัตราการใช้ 99% ของพื้นที่เช่าสุทธิ โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เช่าต่อเนื่องยาวนาน และผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการหาผู้เช่าอยู่ตลอด จึงคาดว่าในปี 2569 กองทรัสต์จะยังคงรักษาผลการดำเนินงานให้คงที่ และเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้

อย่างไรก็ดี ในปี 2569 กองทรัสต์ HYDROGEN ไม่มีรายจ่ายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงในอสังหาริมทรัพย์ (Capex)) และการชำระหนี้เงินกู้ยืม

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	222.79	213.25	4%
รายได้ดอกเบี้ย	0.18	0.29	-38%
รายได้อื่น	1.07	-	100%
รวมรายได้	224.04	213.54	5%

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เพิ่มขึ้น 9.54 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 4 จากปี 2567
- รายได้ดอกเบี้ย ลดลง 0.11 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 38 จากปี 2567 เนื่องจากได้รับผลตอบแทนประมาณ ร้อยละ 0.40 ต่อปี ในปี 2568 (ร้อยละ 0.60 ต่อปี ในปี 2567) จากเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์
- รายได้อื่น เพิ่มขึ้น 1.07 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 100 จากปี 2567

2) ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	30.44	14.69	107%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13.09	12.89	2%
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3.49	3.44	1%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.75	0.79	-5%
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11.00	10.76	2%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.96	0.95	1%
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.30	1.36	69%
ต้นทุนทางการเงิน	39.10	45.02	-13%
รวมค่าใช้จ่าย	101.13	89.90	12%

- ต้นทุนการให้เช่าและบริการ โดยส่วนใหญ่มาจาก ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา สาธารณูปโภค และ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จ่ายให้กับ บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ)
- ค่าธรรมเนียมทราสต์ 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

รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน เท่ากับ 28.86 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

3. รายการสำคัญในงบฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 2,772.15 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 2,654.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.40 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1 จากปีก่อน เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เท่ากับ 103.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.17 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 54 จากปีก่อน เนื่องจากการมีการลงทุนในกองทุนเพิ่มขึ้น และ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพิ่มขึ้น

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตาม มูลค่ายุติธรรม	2,654.40	2,627.00	1%
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	103.28	67.11	54%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9.58	19.60	-51%
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	1.71	4.06	-58%
ลูกหนี้อื่น	-	8.50	-100%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.26	0.26	0%
สินทรัพย์อื่น	2.92	3.26	-10%
รวมสินทรัพย์	2,772.15	2,729.79	2%

2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 914.40 ล้านบาท มีรายการสำคัญดังต่อไปนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน – สุทธิ เท่ากับ 854.02 ล้านบาท สาเหตุมาจาก

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

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11.98	3.51	241%
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	47.02	46.46	1%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	854.02	853.50	0%
หนี้สินอื่น	1.38	0.28	393%
รวมหนี้สิน	914.40	903.75	1%

3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 1,857.75 ล้านบาท โดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 8.9435 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	1,857.75	1,826.04	2%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.9435	8.7909	2%
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	207,720,000	207,720,000	-

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

(หน่วย : ล้านบาท)

กระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	149.15	160.84	-7%
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(159.17)	(170.84)	7%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(10.02)	(9.99)	0%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	19.60	29.59	-34%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	9.58	19.60	-51%

จากงบการเงิน สำหรับปี ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี 9.58 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 149.15 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 159.17 ล้านบาท

ทั้งนี้ เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน 149.15 ล้านบาท ประกอบด้วย การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 151.77 ล้านบาท การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 95.25 ล้านบาท การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 60.54 ล้านบาท และ ขาดทุน(กำไร)จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 27.40 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 39.10 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน 159.17 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 67.26 ล้านบาท เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 52.80 ล้านบาท และ เงินสดจ่ายดอกเบี้ย 39.11 ล้านบาท

5. อัตราส่วนทางการเงิน

1) อัตราส่วนทางการเงินสำคัญที่ต้องดำรง

1.1) กองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงิน ตามรายละเอียดดังนี้

รายการ		เกณฑ์	อัตราส่วนของ กองทรัสต์ 31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{a/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	ไม่เกินร้อยละ 35	30.84
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย จ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{b/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	ไม่เกิน 6.5 : 1 เท่า	5.28

หมายเหตุ :

a/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย * 100 / สินทรัพย์รวม

b/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี หมายถึง หนี้สินที่มีภาระ
ดอกเบี้ย / กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี คำนวณภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน

2) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี	หน่วย	207,720,000	207,720,000	207,720,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท/หน่วย	8.9435	8.7909	8.6870
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ หน่วย (กำไรสุทธิต่อหน่วย)	บาท/หน่วย	0.7306	0.7084	(0.6885)
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย จ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายตัดบัญชี ^{1/} (Interest bearing debt to EBITDA ratio)	เท่า	5.28	5.07	4.83
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (Total liabilities to total assets ratio)	ร้อยละ	32.99	33.11	33.36
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ (Total liabilities to net assets value ratio)	เท่า	0.49	0.49	0.50
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ^{2/} (Interest bearing debt to total assets ratio)	ร้อยละ	30.84	31.32	31.58
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{3/} (Interest bearing debt to net assets value ratio)	เท่า	0.46	0.47	0.47

หมายเหตุ :

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

2/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย * 100 / สินทรัพย์รวม

3/ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย / สินทรัพย์สุทธิ

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



Fund

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

รายงานความเห็นทรัสต์

2 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่โดยบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์) (นางสาวนิดา บุญเรือง)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโครเจน

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี 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 ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 2,654 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.75 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคา ยุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธี พิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว

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

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สมศักดิ์ จิรัฐติอาไพวงศ์

สมศักดิ์ จิรัฐติอาไพวงศ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 8874

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
 งบฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 2,884,591,650 บาท)	6	2,654,400,000	2,627,000,000
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	7	103,279,733	67,114,664
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	9,576,507	19,600,812
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	9	1,708,287	4,061,578
ลูกหนี้อื่น		1,310	8,498,619
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		267,692	263,256
สินทรัพย์อื่น		2,921,342	3,257,207
รวมสินทรัพย์		2,772,154,871	2,729,796,136
หนี้สิน			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16	11,984,911	3,507,929
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ		47,021,983	46,461,127
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	10	854,018,108	853,505,389
หนี้สินอื่น		1,377,692	276,822
รวมหนี้สิน		914,402,694	903,751,267
สินทรัพย์สุทธิ		1,857,752,177	1,826,044,869

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นายอภิชา จันทรประเสริฐ)
 กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
 งบฐานะการเงิน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	11	1,803,925,119	1,856,727,543
กำไร(ขาดทุน)สะสม	12	53,827,058	(30,682,674)
สินทรัพย์สุทธิ		1,857,752,177	1,826,044,869
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.9435	8.7909
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		207,720,000	207,720,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นายอภิชา จันทรประเสริฐ)
 กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไอโครเจน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า (ตารางเมตร)	2568			2567		
				ร้อยละของ			ร้อยละของ		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (หมายเหตุ 6)									
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง									
โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ ศรีราชา									
ตำบลหนองขาม อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี									
	15944, 21814	9-0-71.49	14,760	337,214,848	304,700,000	11.05	337,214,848	298,900,000	11.10
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง									
โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ กบินทร์บุรี									
ตำบลนนทรี อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี									
	4207, 18530, 89280	9-2-63.88	16,145	266,739,666	280,800,000	10.18	266,739,666	278,700,000	10.34
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 8 หลัง									
โครงการสวนอุตสาหกรรมเครือสหพัฒน์ แม่สอด									
ตำบลแม่กาษา อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก									
	34896, 46829, 46830, 46831	22-1-31.85	24,073	272,918,716	257,800,000	9.35	272,918,716	261,700,000	9.71
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง									
โครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี									
แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง จังหวัดกรุงเทพมหานคร									
	48854, 50580	47-0-79.40	64,800	2,007,718,420	1,811,100,000	65.67	2,007,718,420	1,787,700,000	66.36
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				2,884,591,650	2,654,400,000	96.25	2,884,591,650	2,627,000,000	97.51

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไอโครเจน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน (ต่อ)

ประเภทเงินลงทุน	2568			2567		
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ
			มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)			มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 7)						
กองทุนรวม						
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์- สะสมมูลค่า	15,350,607	16,063,803	0.58	25,000,000	25,787,801	0.96
กองทุนเปิดเคเคพี ตราสารหนี้พลัส ชนิดทั่วไป	40,558,923	41,567,286	1.51	25,000,000	25,927,317	0.96
กองทุนเปิดเคเคพี มั่นนี้ โพลีทิฟ ชนิดทั่วไป	15,100,448	15,268,646	0.56	5,000,000	5,154,533	0.19
กองทุนเปิด แอล เอช พันธบัตรรัฐบาลญี่ปุ่น 3M6	-	-	-	10,193,535	10,245,013	0.38
กองทุนเปิด แอล เอช ตราสารหนี้ระยะสั้นพลัส ชนิดสะสมมูลค่า	30,000,000	30,379,998	1.10	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	101,009,978	103,279,733	3.75	65,193,535	67,114,664	2.49
รวมเงินลงทุน	2,985,601,628	2,757,679,733	100.00	2,949,785,185	2,694,114,664	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	14, 16	222,794,912	213,252,047
รายได้ดอกเบี้ย		185,260	291,242
รายได้อื่น		1,066,901	-
รวมรายได้		224,047,073	213,543,289
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		30,444,088	14,689,759
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	15, 16	13,087,580	12,889,568
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	15, 16	3,490,022	3,437,218
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	15	751,571	792,018
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 16	11,000,085	10,759,082
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		961,320	951,346
ค่าใช้จ่ายอื่น		2,301,625	1,367,388
ต้นทุนทางการเงิน		39,096,797	45,017,502
รวมค่าใช้จ่าย		101,133,088	89,903,881
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		122,913,985	123,639,408
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,455,447	1,504,033
รายการกำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		27,400,000	22,000,000
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		28,855,447	23,504,033
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		151,769,432	147,143,441

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นายอภิชา จันทรประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		122,913,985	123,639,408
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		1,455,447	1,504,033
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		27,400,000	22,000,000
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		151,769,432	147,143,441
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	11	(52,802,424)	(125,566,740)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	13	(67,259,700)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		31,707,308	21,576,701
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		1,826,044,869	1,804,468,168
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี		1,857,752,177	1,826,044,869
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี		207,720,000	207,720,000
หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี		207,720,000	207,720,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นายอภิชา จันทรประเสริฐ)
 กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	151,769,432	147,143,441
ปรับกระทบรายการการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(95,251,193)	(60,728,710)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	60,541,571	60,728,710
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง(เพิ่มขึ้น)	2,404,291	(3,101,391)
ลูกหนี้อื่นลดลง(เพิ่มขึ้น)	8,446,309	(8,479,339)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง(เพิ่มขึ้น)	(4,436)	463,878
สินทรัพย์อื่นลดลง	335,865	2,460,523
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น(ลดลง)	8,486,936	(60,545)
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น	560,856	264,105
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น	1,100,870	123,155
การตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมระยะยาว	512,719	514,124
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,455,447)	(1,504,033)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนใน		
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(27,400,000)	(22,000,000)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	39,096,797	45,017,502
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	149,144,570	160,841,420

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นายอภิชา จันทรประเสริฐ)
 กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน
 งบกระแสเงินสด (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย: บาท)

	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(67,259,700)	-
เงินสดจ่ายการคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(52,802,424)	(125,566,740)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(39,106,751)	(45,268,849)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(159,168,875)	(170,835,589)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(10,024,305)	(9,994,169)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	19,600,812	29,594,981
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี (หมายเหตุ 8)	9,576,507	19,600,812

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นายอภิชา จันทรประเสริฐ)
 กรรมการผู้จัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

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

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/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 2568 บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 29.89 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น แบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่า 2 ครั้งต่อรอบปีบัญชี หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร (โดยจะเริ่มจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ หากกองทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษาหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดไว้ การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ และการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีหรือรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะทำให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงินบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์จะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย

4.7 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

4.8 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.9 ประเมินการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.11 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ได้รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ 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 ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า คัดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าว ประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นปี	2,627,000	2,605,000
กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า	27,400	22,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายปี	2,654,400	2,627,000

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) บริษัท สหพัฒนรีเอสเตต 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	54,978	20
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า	47-0-79.40	64,800	1
รวม	88-1-46.62	119,778	21

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งประเมินราคาด้วยวิธีรายได้ (Income approach) กองทรัสต์ฯ ได้รับรู้รายการกำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าวจำนวน 27.4 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีปัจจุบัน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	2568	2567
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.5 - 10.0	8.5 - 10.0
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85.0 - 100.0	90.0 - 100.0

กองทรัสต์ฯ ได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรืออาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,811 ล้านบาท (2567: 1,788 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

กองทรัสต์ฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและบริการขึ้นต่ำในอนาคตดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ภายใน 1 ปี	209,506	168,394
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	316,833	122,943
มากกว่า 3 ปี	100,362	306,258

7. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	67,115
ลงทุนเพิ่ม	95,251
จำหน่ายเงินลงทุน	(60,541)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม	1,455
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	103,280

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

ธนาคาร/ประเภทบัญชี	เงินต้น (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2568	2567	2568	2567
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากออมทรัพย์	9,568	19,583	0.40	0.60
เงินฝากกระแสรายวัน	9	18	-	-
รวม	9,577	19,601		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	697	584
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	197	2,915
3 - 6 เดือน	131	-
ลูกหนี้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	683	563
รวม	1,708	4,062

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

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		(หน่วย: พันบาท)
	31 ธันวาคม 2567	ตัดจำหน่าย	31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	855,000	-	855,000
หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้หรือตัดบัญชี	(1,495)	513	(982)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	853,505	513	854,018

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบนสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายย่อยและ/หรือสิทธิในบัญชีการดำเนินงานบางส่วน of กองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

11. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	จำนวน หน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (พันบาท)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	207,720	9.5431	1,982,294
หัก: การลดทุนในระหว่างปี	-	(0.6045)	(125,567)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	207,720	8.9386	1,856,727
หัก: การลดทุนในระหว่างปี	-	(0.2542)	(52,802)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	207,720	8.6844	1,803,925

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	2568		2567	
	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(พันบาท)	(บาท)	(พันบาท)
ครั้งที่ 1	0.1280	26,588	0.1525	31,677
ครั้งที่ 2	0.1262	26,214	0.1525	31,677
ครั้งที่ 3	-	-	0.1525	31,678
ครั้งที่ 4	-	-	0.1470	30,535
รวม	0.2542	52,802	0.6045	125,567

ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียนและเป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งทรัสต์

12. กำไร(ขาดทุน)สะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ขาดทุนสะสมต้นปี	(30,683)	(177,826)
บวก: การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	151,770	147,143
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (หมายเหตุ 13)	(67,260)	-
กำไร(ขาดทุน)สะสมปลายปี	53,827	(30,683)

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีรายละเอียดดังนี้ (2567: ไม่มี)

วันที่ประกาศจ่าย	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
14 พฤษภาคม 2568	1 มกราคม 2568 - 31 มีนาคม 2568	0.0238	4,944
13 สิงหาคม 2568	1 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2568	0.1500	31,158
12 พฤศจิกายน 2568	1 กรกฎาคม 2568 - 30 กันยายน 2568	0.1500	31,158
			67,260

14. รายรับจากผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ

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

- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ว่าง ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้
- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าซึ่งผู้เช่ามีระยะเวลาเช่าคงเหลือไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ มีการต่อสัญญาเช่า และ/หรือ การเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่า ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราส่วนต่างและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ารายอื่นมาเช่าทรัพย์สินนั้นได้
- ผู้ให้สัญญาจะชำระค่าเช่าสำหรับระบบลำเลียงสินค้าและชั้นจัดเก็บสินค้าในกรณีที่ไม่มีผู้เช่า สำหรับโครงการไทเกอร์ สุวรรณภูมิ ดีซี ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้แก่กองทรัสต์ในอัตราและเงื่อนไขตามที่ระบุในสัญญาตกลงกระทำการ เป็นระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้

15. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาทต่อปีสำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 1 ต่อปี ของจำนวนขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา แต่สูงสุดจะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปี

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น และไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทริสตีของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อปี และมีอัตราค่าตอบแทนขั้นต่ำของค่าธรรมเนียมขั้นต่ำที่ร้อยละ 0.5 ต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คำนวณตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายปี

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมบริหารและค่าธรรมเนียมพิเศษรวมกันต้องไม่ต่ำกว่า 6 ล้านบาทต่อปี สำหรับปีแรก โดยมีอัตราการเพิ่มร้อยละ 1 ต่อปี ของจำนวนขั้นต่ำของรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ	- เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า - เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในฐานะผู้ขาย - รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเข้าให้กองทรัสต์ฯ
บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด	ผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ	- เข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย - จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเข้าให้กองทรัสต์ฯ
บริษัท ไฮโครเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)		
	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11,000	10,759	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	13,828	1,305	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	51	-	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
บริษัท สหพัฒนเรียลเอสเตท จำกัด			
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	575	643	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,088	12,890	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	3,490	3,437	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)		
ลูกหนี้อื่น	51	-
เจ้าหนี้อื่น	110	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,253	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	1,513	929
บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,232	1,114
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	595	297

17. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 95 ล้านบาท และ 61 ล้านบาทตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.17 และร้อยละ 3.35 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดตามลำดับ และมีการขายเงินลงทุนซึ่งไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวน 61 ล้านบาท (2567: 61 ล้านบาท)

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

ในปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสามราย เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 140 ล้านบาท (2567: 135 ล้านบาท)

19. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15

20. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	2,654,400	2,654,400
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	103,280	-	103,280

(หน่วย: พันบาท)

	2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	2,627,000	2,627,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	67,115	-	67,115

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

21. เครื่องมือทางการเงิน

21.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมสินเชื่ออย่างเหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญโดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2568			
	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	-	10	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	2	2	-
	10	2	12	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	12	12	-
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	47	47	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	854	-	854	หมายเหตุ 10
	854	59	913	

2567

	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาดุล	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20	-	20	หมายเหตุ 8
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ และลูกหนี้อื่น	-	13	13	-
	20	13	33	
หนี้สินทางการเงิน				
เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	4	4	-
เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ	-	46	46	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	854	-	854	หมายเหตุ 10
	854	50	904	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศคงเหลือ ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน

21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในอัตรา 0.1300 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 27 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 24 มีนาคม 2569

24. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569