**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไฮโดรเจน**

**หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

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

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

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 29.07 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

**2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อตาม ที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล กองทรัสต์ฯได้แสดงรายการใน งบฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

**3. นโยบายการบัญชี**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

**4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า**

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ไอ.ดี.เอฟ. จำกัด โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 2,885 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการ จดทะเบียนสิทธิการเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง) 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 | 64,723 | 1 |
| รวม | 88-1-46.62 | 119,701 | 21 |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรืออาคารซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 1,788 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2567: 1,788 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

**5. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ |  |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 |  | 67,115 |
| ลงทุนเพิ่ม |  | 10,251 |
| จำหน่ายเงินลงทุน |  | (10,251) |
| กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรม |  | 332 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 |  | 67,447 |

**6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ธนาคาร/ประเภทบัญชี | เงินต้น (หน่วย: พันบาท) | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | |
|  | 31 มีนาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 | 31 มีนาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) |  |  |  |  |
| เงินฝากออมทรัพย์ | 41,065 | 19,583 | 0.60 | 0.60 |
| เงินฝากกระแสรายวัน | 14 | 18 | - | - |
| รวม | 41,079 | 19,601 |  |  |

**7. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ**

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | |
|  | 31 มีนาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| อายุหนี้ค้างชำระ |  |  |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 597 | 584 |
| ค้างชำระ |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 1 | 2,915 |
| ลูกหนี้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ | 779 | 563 |
| รวม | 1,377 | 4,062 |

**8. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน**

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | |
|  | 31 มีนาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 855,000 | 855,000 |
| หัก: ค่าธรรมเนียมสัญญาเงินกู้รอตัดบัญชี | (1,368) | (1,495) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ | 853,632 | 853,505 |

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ

- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิเรียกร้องบนสัญญาเช่าและบริการกับผู้เช่ารายย่อยและ/หรือสิทธิในบัญชีการดำเนินงานบางส่วนของกองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

**9. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | จำนวน หน่วยทรัสต์ | มูลค่า ต่อหน่วย | จำนวนเงิน |
| (พันหน่วย) | (บาท) | (พันบาท) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 207,720 | 8.9386 | 1,856,728 |
| หัก: การลดทุนในระหว่างงวด | - | (0.1280) | (26,589) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 207,720 | 8.8106 | 1,830,139 |

ในระหว่างงวดปัจจุบัน การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ครั้งที่ | มูลค่าต่อหน่วย | จำนวนเงิน |
|  | (บาท) | (พันบาท) |
| ครั้งที่ 1 | 0.1280 | 26,589 |
| รวม | 0.1280 | 26,589 |

ทั้งนี้ การลดทุนดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียนและเป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งทรัสต์

**10. กำไร(ขาดทุน)สะสม**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| (หน่วย: พันบาท) | | |
| ขาดทุนสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 |  | (30,683) |
| บวก: การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน |  | 35,634 |
| กำไรสะสม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 |  | 4,951 |

**11. รายรับจากผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ**

บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) และบริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด ในฐานะผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการได้ตกลงชำระค่าเช่าและ/หรือ ค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้สาธารณูปโภคพื้นฐาน และ/หรือ ค่าบริการอื่นใด (หากมี) สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนครั้งแรกตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

**12. ค่าใช้จ่าย**

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

**13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

| ชื่อกิจการ | ลักษณะความสัมพันธ์ | รายละเอียดการทำธุรกรรม |
| --- | --- | --- |
| บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) | ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ | * เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะ ผู้ให้เช่า * เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินในฐานะผู้ขาย * รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ * จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้กองทรัสต์ฯ |
| บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด | ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ | * เข้าทำสัญญาซื้อขายอาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย * จ่ายค่าชดเชยการดำรงสัดส่วนการเช่าให้กองทรัสต์ฯ |
| บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | * รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ * รับค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด | ทรัสตี | * รับค่าธรรมเนียมทรัสตีจากกองทรัสต์ฯ |

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

| (หน่วย: พันบาท) | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม | | |  |
|  | 2568 | | 2567 | นโยบายการกำหนดราคา |
| **บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)** |  | |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 2,893 | | 2,777 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12 |
| **บริษัท สหพัฒน์เรียลเอสเตท จำกัด** |  | |  |  |
| เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า | 157 | | 172 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11 |
| **บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด** |  | |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 3,215 | | 3,204 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12 |
| **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด** | |  |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 857 | | 854 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12 |

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 และ 31 ธันวาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้

| (หน่วย: พันบาท) | | |
| --- | --- | --- |
|  | 31 มีนาคม 2568 | 31 ธันวาคม 2567 |
| **บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)** |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย | 1,960 | 929 |
| **บริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด** |  |  |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย | 2,141 | 1,114 |
| **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด** |  |  |
| ค่าธรรมเนียมทรัสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย | 571 | 297 |

**14. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผล การปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสามราย เป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 36 ล้านบาท

**15. ภาระผูกพัน**

กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

**16. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติอนุมัติให้ลดทุนที่ออกและชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1262 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 26 ล้านบาท และมีมติอนุมัติจ่าย เงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 ในอัตรา 0.0238 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 5 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะจ่ายเงินคืนจากการลดทุนและเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 11 มิถุนายน 2568

**17. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท ไฮโดรเจน รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2568