

CPNREIT



รายงานประจำปี 2566

เซ็นทรัล
พระราม 2





สารบัญ

2	สารจากคณะกรรมการบริษัท	81	ส่วนที่ 3 การจัดการและ การทำกับคูแกลกองทรัสต์	172	ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและ ผลการดำเนินงาน
5	ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของ กองทรัสต์	82	7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	173	13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
12	ส่วนที่ 2 การดำเนินงาน ของกองทรัสต์	89	8. โครงสร้างการจัดการ	178	14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
13	1. ข้อมูลทั่วไป	117	9. การทำกับคูแกลกองทรัสต์	186	15. รายงานความเห็นของทรัสต์
14	2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	134	10. การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน	188	16. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
49	3. ภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม	160	11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	193	17. งบการเงิน
53	4. ปัจจัยความเสี่ยง	162	12. รายการระหว่างกันและการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	237	ใบรับรองตัวชี้วัดด้านความยั่งยืนจากหน่วยงานภายนอก
79	5. ข้อพิพาททางกฎหมาย				
80	6. ข้อมูลสำคัญอื่น				



คณะกรรมการบริษัท



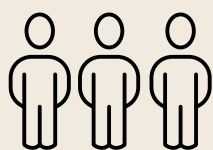
นางอวยพร
พุตระกูล
ประธานกรรมการ
และกรรมการอิสระ

นายพงษ์กร
เที่ยงธรรม
กรรมการอิสระ

นางสาววัลยา
จิราวัฒน์
กรรมการ

นางสาวนภารัตน์
ศรีวรรณวิทย์
กรรมการ

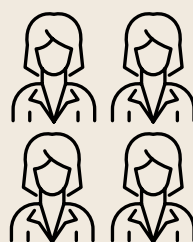
นางสาวพริณี
พริ้งศุลกะ
กรรมการ



กรรมการเป็น
ผู้บริหาร 3 คน



กรรมการ
อิสระ 2 คน



กรรมการพิเศษ
4 คน = ร้อยละ 80



ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งกรรมการเฉลี่ยเท่ากับ
4.86 ปี (นับจากการเข้าดำรงตำแหน่ง)



เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในปี 2566 ที่ผ่านมา เศรษฐกิจไทยมีการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ ภาคการค้า การบริการ และภาคการท่องเที่ยวทั้งในประเทศและต่างประเทศ ล้วนปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม เพื่อรับมือกับวิกฤตอัตราเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นทั่วโลกหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (“กนง.”) ได้มีปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายขึ้นหลายครั้งในรอบปี แม้จะประสบความสำเร็จในการชะลออัตราเงินเฟ้อ แต่ได้สร้างแรงกดดันทางเศรษฐกิจสู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ และภาคการส่งออก นอกจากนี้ สภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศจีนได้ส่งผลกระทบสู่ระดับภูมิภาค ทำให้การขยายตัวในบางภาคส่วนไม่เป็นไปตามการคาดการณ์ ส่งผลต่อการบริโภคภายในประเทศ โดยเศรษฐกิจไทยในปี 2566 ขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปีก่อนหน้า

การบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการสร้างรายได้ การบริหารต้นทุนและควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ การรักษาสภาพคล่องและการบริหารจัดการกระแสเงินสดให้มีความเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามนโยบายการลงทุนของ CPNREIT และมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ดังนี้

การบริหารจัดการทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันดูแลและพัฒนาศูนย์การค้าอย่างสม่ำเสมอเพื่อเพิ่มรายได้ของศูนย์การค้าและเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ สอดคล้องกับนโยบายกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐ โดยได้มีการจัดกิจกรรมการตลาดและการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องและจัดแคมเปญส่งท้ายปีอย่างยิ่งใหญ่ เพื่อเพิ่มจำนวนผู้เข้าใช้บริการและส่งเสริมยอดขายให้กับผู้เช่าและพันธมิตร ผ่านสื่อออนไลน์และออฟไลน์ ประกอบกับมาตรการควบคุมต้นทุน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรให้ดีขึ้นอีกด้วย โดยกองทรัสต์ยังคงมีอัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าสูงขึ้นถึงร้อยละ 96 และมีอัตราการต่อสัญญาเช่าพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าที่ครบสัญญาเช่า ในส่วนของโรงแรมฮิลตัน พัทยา การดำเนินการปรับตัวขึ้นอย่างมากจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยอัตราเข้าพักในปี 2566 อยู่ที่ระดับร้อยละ 88 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากปีก่อน

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานมีการแข่งขันสูงตลอดปี 2566 จากอุปสงค์การใช้พื้นที่ที่หลายองค์กรมีการปรับพฤติกรรมการใช้สอยพื้นที่เพื่อประโยชน์สูงสุด รวมถึงแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอุปทานสำนักงานก่อสร้างใหม่ ส่งผลให้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยทรงตัวที่ระดับร้อยละ 86 ปรับตัวลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผลการดำเนินงานไม่รวมผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ฉบับที่ 16 (TFRS 16) ในปี 2566 CPNREIT มีรายได้รวมจำนวน 5,838 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 จากปีก่อนหน้า สะท้อนการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของทรัพย์สินทุกประเภท ทั้งธุรกิจศูนย์การค้าที่มีจำนวนผู้เข้าใช้บริการเพิ่มขึ้นกลับมาสู่ระดับร้อยละ 87 ของช่วงก่อนโควิด-19 รายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น ธุรกิจอาคารสำนักงานมีอัตราการเช่าพื้นที่ทรงตัวแม้ในภาวะการแข่งขันสูงจากซัพพลายที่เข้าสู่ตลาดจำนวนมาก และโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักที่เพิ่มสูงขึ้นกว่าช่วงก่อนโควิด-19 ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 จากปีก่อนหน้า เป็นผลจากต้นทุนค่าไฟฟ้าเพิ่มขึ้น ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า และดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นตามภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 3,936 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.1 จากปีก่อนหน้า และมีกำไรเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 4,462 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 จากปีก่อนหน้า

จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกไตรมาส รวมจำนวนทั้งสิ้น 1.1260 บาท ต่อหน่วย แบ่งเป็น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวนรวม 1.051 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปของการลดทุนเป็นเงินรวมจำนวน 0.0750 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นปี 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 81,367.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากสิ้นปีก่อนหน้า และมีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้รวมจำนวน 22,095.7 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 13.0289 บาท เพิ่มขึ้นจาก 12.9582 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2566 ทั้งนี้ ในปี 2566 CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ที่ระดับ ‘AA-’ แนวโน้ม ‘ลบ’ ซึ่งอันดับเครดิตสะท้อนถึงทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการที่กระทำภายใต้สัญญาและนโยบายทางการเงินที่ระมัดระวัง



การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 มีมติอนุมัติการต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระยะเวลา 15 ปี และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ตามเงื่อนไขเดิม 30 ปี แบ่งชำระค่าเช่า 10 ปีแรก รวมมูลค่าไม่เกิน 25,014 ล้านบาท พร้อมทั้งอนุมัติการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ และอีกส่วนหนึ่งมาจากแผนจะใช้เงินกู้ยืมไม่เกิน 18,000 ล้านบาท อีกทั้งอนุมัติการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ช่วงปี 2567-2568 มูลค่าไม่เกิน 1,100 ล้านบาท

การลงทุนในทรัพย์สินทั้งสองโครงการเป็นไปตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ซึ่งทั้งสองโครงการดังกล่าวถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง ทั้งทำเลที่ตั้ง ฐานลูกค้า เป็นทรัพย์สินเดิมที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่แล้วและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด ซึ่งภายหลังการเข้าลงทุนทั้งสองโครงการในครั้งนี้สำเร็จ จะส่งผลให้ภาพรวมทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนมีความสมดุล ทั้งในแง่การครบกำหนดอายุสิทธิการเช่า และการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินและแหล่งที่มาของรายได้ อันจะสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ที่ยั่งยืนและมั่นคงในระยะยาว และรักษาระดับผลตอบแทนที่ดีสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในช่วงปลายปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน (ไพลิ่ง) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในปี 2567

การพัฒนาด้านความยั่งยืน

จากการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้คำนึงถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environment, Social, Governance: ESG) ส่งผลให้ CPNREIT มีความโดดเด่นด้านความยั่งยืนจนเป็นที่ยอมรับ และได้รับผลประเมินด้านความยั่งยืนโดย S&P Global ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่ทำให้ผู้ลงทุนทั่วโลกใช้ในการวิเคราะห์และพิจารณาตัดสินใจลงทุน โดย CPNREIT ได้รับการจัดอันดับใน S&P Global Sustainability Yearbook 2023 ระดับ Member เป็นปีที่สาม อีกทั้งได้เข้าร่วมการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนในระดับสากลของ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ต่อเนื่องเป็นปีที่สาม

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจ และให้การสนับสนุนมาโดยตลอด และมีความตั้งใจที่จะบริหาร CPNREIT ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป ด้วยการดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาล และการกำกับดูแลกิจการที่ดีและโปร่งใส

นางอวยพร พุตระกูล

ประธานกรรมการ

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



ส่วนที่ 1
สรุปข้อมูลสำคัญ
ของกองทรัสต์



สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

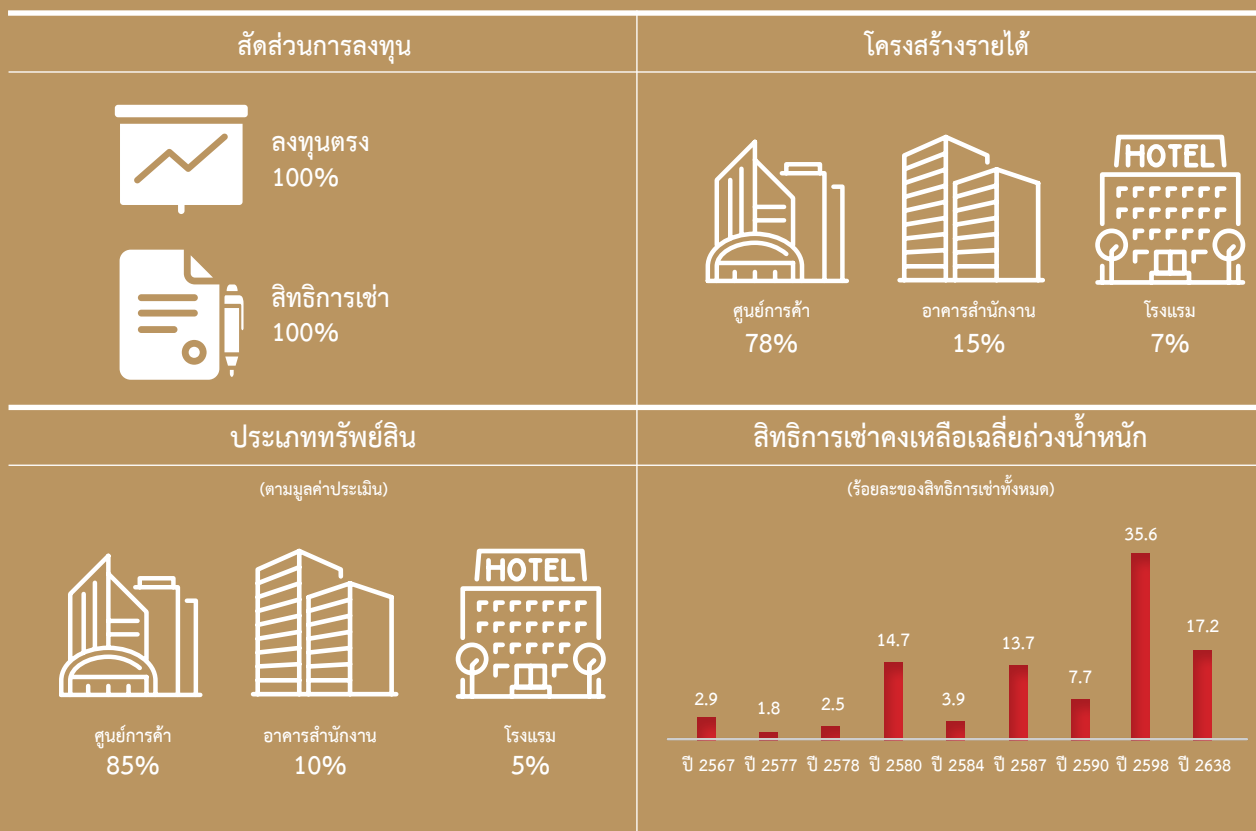
ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPNREIT		
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560		
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	10 พฤศจิกายน 2560		
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) บริษัท สเตอริ่ง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอริ่ง”)		
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย จำกัด		
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	29,018.78 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธ.ค. 2566	11.30 บาทต่อหน่วย
		จำนวนหน่วยทรัสต์	2,568,034,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	33,458.89 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	13.0289 บาทต่อหน่วย
ทุนจดทะเบียน	30,061.15 ล้านบาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR)	11.7059 บาทต่อหน่วย
ราคา/NAV	0.8673 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	32.3 ปี

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566		หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1.	กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ¹	777,590,037	30.3
2.	สำนักงานประกันสังคม	191,464,600	7.5
3.	ธนาคารออมสิน	64,072,393	2.5
4.	DEUTSCHE BANK AG SINGAPORE – PWM	62,224,741	2.4
5.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	57,715,100	2.2
6.	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	47,914,010	1.9
7.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,170,900	1.4
8.	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	29,148,625	1.1
9.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,168,066	1.0
10.	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดีวีเดนด ฟันด์	25,308,605	1.0
ข้อจำกัดหุ้นต่างดาว			100.00
สัดส่วนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างดาว			4.3

หมายเหตุ: ¹บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	ผู้ประเมิน
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
1. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2	28,477	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3	13,824	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
3. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	1,050	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
4. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,549	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
5. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา	7,437	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
6. โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,767	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
7. อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,920	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
8. อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,245	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
9. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา	1,703	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด
10. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง	2,932	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด

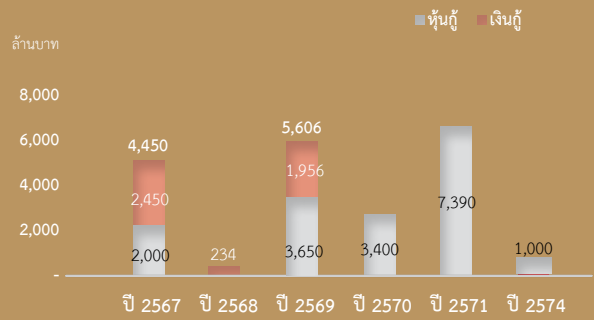
สามารถดูรายงานประเมินได้ที่ www.cpnreit.com



โครงสร้างเงินลงทุน

	(ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	81,367.04
หนี้สินรวม	47,908.15
ส่วนทุน	33,458.89
กำไร (ขาดทุน) สะสม	1,196.31
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/สินทรัพย์รวม	ร้อยละ 27.16
อันดับเครดิต	AA- (Negative Outlook)

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม



นโยบายการจ่ายปันผล

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี และจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

(บาทต่อหน่วย)

รูปแบบการจ่าย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ตั้งแต่จัดตั้ง
ประโยชน์ตอบแทน	-	1.6170	1.6230	0.2707	0.0552	0.8221	1.0510	5.4390
เงินลงทุน	0.2879 ¹	-	-	0.4712	0.5480	0.3148	0.0750	1.6969
รวม	0.2879	1.6170	1.6230	0.7419	0.6032	1.1369	1.1260	7.1359

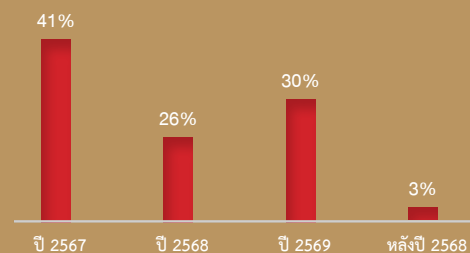
หมายเหตุ: ¹ จ่ายจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. - 30 พ.ย. 2560 ของ CPNRF ก่อนแปลงสภาพเป็น CPNREIT และจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ 29 พ.ย. - 31 ธ.ค. 2560

รายละเอียดของผู้สัญญาที่ทำสัญญาเช่า

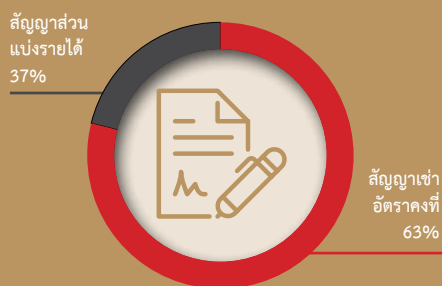
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามธุรกิจ



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดสัญญา



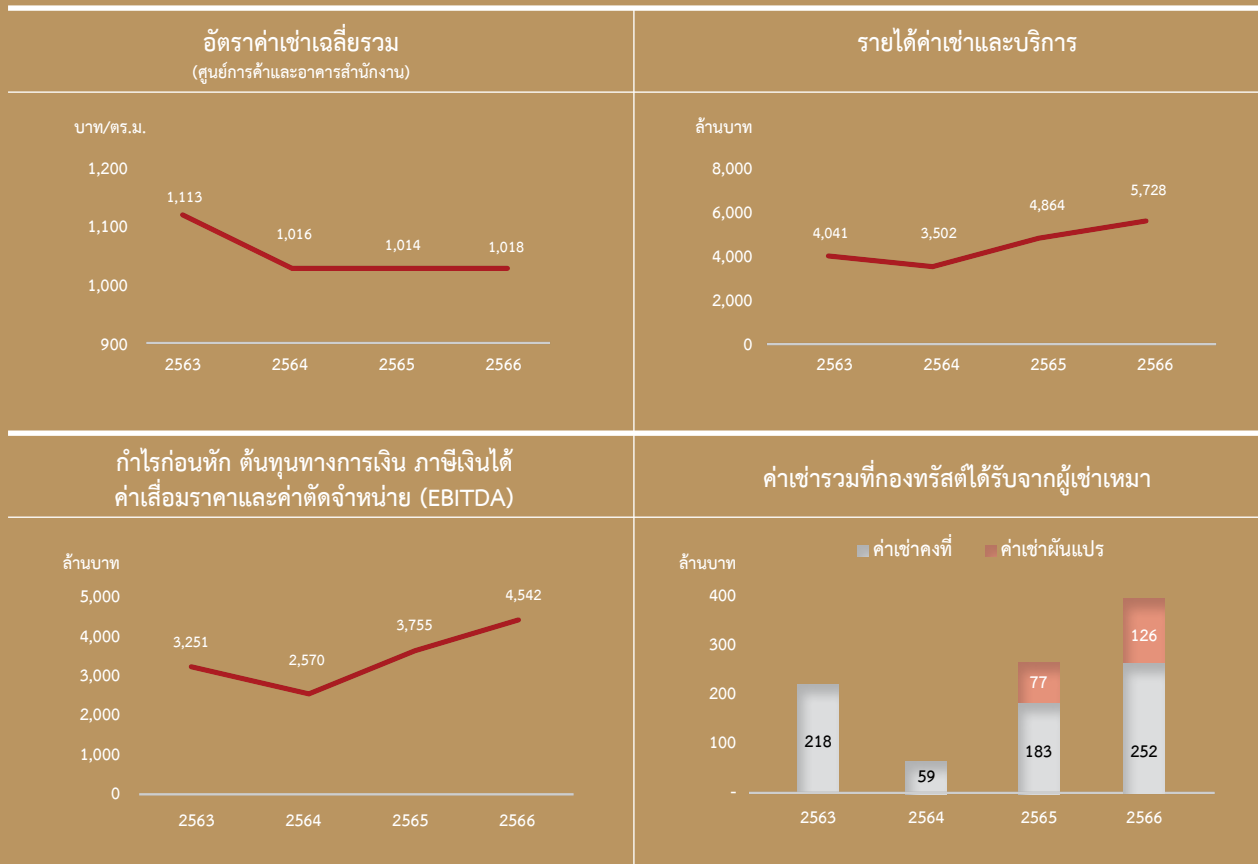
ประเภทของสัญญา



อัตราการต่อสัญญา (ร้อยละ)

ปี	ทรัพย์สินปัจจุบัน	ทรัพย์สินส่วนที่ลงทุนเพิ่ม
2561	85	-
2562	96	-
2563	98	95
2564	91	100
2565	90	-
2566	98	-

ผลการดำเนินงาน



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ล้านบาท	3,502	4,864	5,728
รายได้อื่น	ล้านบาท	26	23	49
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	2,570	3,755	4,542
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	866	2,111	3,235
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.3372	0.8221	1.2598
เงินจ่ายให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	บาท	0.6032	1.1369	1.1260
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (Dividend Per Unit = DPU)	บาท	0.0552	0.8221	1.0510
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	0.5480	0.3148	0.0750
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.28	0.29	0.27
ต้นทุนทางการเงิน ¹	ร้อยละ	2.63	2.74	2.96
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(3,818)	3,707	3,557
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	3,815	(2,824)	(4,636)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	ล้านบาท	(3)	883	(1,079)
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	33,819	33,277	33,459
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	13.1691	12.9582	13.0289
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	1.53	1.50	0.87
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	0.27	4.22	9.30
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	51,874	50,076	29,020
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาท	20.20	19.50	11.30
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	2,568	2,568	2,568

หมายเหตุ: ¹ ต้นทุนทางการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม (เฉลี่ย)

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2566

เงินกู้ยืม			หุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ครบกำหนดไถ่ถอน
1	ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT288A	7,390	10	3.80	17 ส.ค. 2571
	จำนวน (ล้านบาท)	4,386	CPNREIT243A	2,000	3	1.50	31 มี.ค. 2567
			CPNREIT263A	1,500	5	2.13	31 มี.ค. 2569
2	ผู้ให้กู้	ธนาคารพาณิชย์	CPNREIT268A	1,650	5	1.65	13 ส.ค. 2569
	จำนวน (ล้านบาท)	254	CPNREIT318A	1,000	10	2.96	13 ส.ค. 2574
			CPNREIT272A	2,000	5	2.40	28 ก.พ. 2570
			CPNREIT262A	500	3	2.77	3 ก.พ. 2569
			CPNREIT272B	1,400	4	2.89	3 ก.พ. 2570
			รวม	17,440			

ตารางค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดานร้อยละต่อปี	ร้อยละของกำไรจากการลงทุนสุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	7.30
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม	1.05
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด	0.19
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		23.76
ก) ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าพื้นที่	ไม่เกิน 0.5-1.5 เดือน ของอัตราค่าเช่ารายเดือน แบ่งตามอายุสัญญาเช่า และไม่เกินร้อยละ 3.0 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า	
ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิ	
ค) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.28 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
ง) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	
จ) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์	อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์สไม่เกินร้อยละ 3.0 และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ไม่เกินร้อยละ 4.0 ของรายได้จากการดำเนินงานต่อปี	
ฉ) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์	อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์สไม่เกินร้อยละ 2.0 และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ไม่เกินร้อยละ 3.0 ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงานต่อปี	
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	2.57
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	3.84
ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	1.23
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	1.81
ค่าใช้จ่ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า	6.39
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ตามที่จ่ายจริง	6.51
ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์จดทะเบียน	ตามอัตราที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด	0.14
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง	1.70

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT
2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT
4. ความเสี่ยงอื่น ๆ

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 02-667-5555 ต่อ 1660 URL: https://www.cpnreit.com/
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-949-1500 URL: http://www.scbam.com/



ส่วนที่ 2
การดำเนินงานกิจการ
ของกองทรัสต์



1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อ	CPNREIT
ประเภท	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ลักษณะกองทรัสต์	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	30,061,149,190 บาท
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอริลิ่ง”)





2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

2.1.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.1.2 นโยบายการลงทุน

CPNREIT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด



การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี 2560

- CPNREIT ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผ่านกระบวนการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)
- หน่วยทรัสต์ของ CPNREIT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) วันแรกในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

ปี 2561

- วันที่ 25 พฤษภาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) ของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”
- วันที่ 29 มิถุนายน 2561 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กรของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” และได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”
- วันที่ 17 สิงหาคม 2561 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ CPNREIT ประจำปี 2561 ซึ่งเป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท โดยได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวม 10,040 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้
- CPNREIT218A มูลค่า 2,650 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมดอกล่วงหน้าปี 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.70 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- CPNREIT288A มูลค่า 7,390 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครอบคลุมดอกล่วงหน้าปี 2571 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.80 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

ปี 2562

- วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้จำนวน 4,495 ล้านบาท (เป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้
- CPNREIT212A มูลค่า 2,700 ล้านบาท อายุ 2 ปี ครอบคลุมดอกล่วงหน้าปี 2564 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.54 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- CPNREIT232A มูลค่า 1,795 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครอบคลุมดอกล่วงหน้าปี 2566 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 3.30 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- วันที่ 25 มิถุนายน 2562 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”
- วันที่ 8 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัทฯ”) ได้มีมติรับทราบการลาออกของ นายชาติ มาदान พ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2562 และอนุมัติแต่งตั้ง นายพงศกร เทียงธรรม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางอวยพร พุดทะกุล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัทฯ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 (“EGM 1/2562”) ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมของ CPNREIT ในศูนย์การค้า 5 โครงการ จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) และหรือบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ได้แก่ 1) เซ็นทรัล มาร์เก็ต 2) เซ็นทรัล ลำปาง 3) เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี 4) เซ็นทรัล อุบล และ 5) เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และอาคารสำนักงาน 2 โครงการ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“GLANDRT”) ได้แก่ 1) เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ 2) ยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ปี 2563

- CPNREIT ได้ลงทุนในอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563
- CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดย CPNREIT จะทำการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าสำหรับเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568
- ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPNREIT ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ไม่ให้ขยายไปในวงกว้าง ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม ถึง 16 พฤษภาคม 2563 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ซื้อกลับบ้าน และธนาคารที่ยังเปิดให้บริการได้ตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา ปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นไป ซึ่งในระหว่างนี้ได้เร่งการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน ถึงเดือนธันวาคม 2563
- เซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป โดยทยอยทำทีละเฟส
- วันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Negative” หรือ “ลบ”

ปี 2564

- วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 6,578 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วย ที่ราคาเสนอขาย 18.50 บาทต่อหน่วย ไปลงทุนในเซ็นทรัลมารีนา และเซ็นทรัล ลำปาง สำเร็จเรียบร้อย มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียด	เซ็นทรัล มารีนา	เซ็นทรัล ลำปาง
พื้นที่ให้เช่า	14,793 ตารางเมตร	15,863 ตารางเมตร
อายุสิทธิการเช่า	14 ปี 2 เดือน 6 วัน สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578	20 ปี 9 เดือน 22 วัน สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584
มูลค่าการลงทุน	2,574 ล้านบาท	3,098 ล้านบาท

- วันที่ 31 มีนาคม 2564 CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 3,500 ล้านบาท เสนอขายวงแคบไม่เกิน 10 ราย (PP10) เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - CPNREIT243A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.50 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - CPNREIT263A มูลค่า 1,500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.13 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564
- วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”
- วันที่ 13 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 2,650 ล้านบาท เสนอขายนักลงทุนสถาบันและ เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - CPNREIT268A มูลค่า 1,650 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.65 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - CPNREIT318A มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2574 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.96 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

ปี 2564

- โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564
- ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPNREIT ในกรุงเทพมหานคร และชลบุรี ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระหว่างวันที่ 12 กรกฎาคม ถึง 31 สิงหาคม 2564 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ซื้อกลับบ้าน
 - การปรับปรุงครั้งใหญ่ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ให้เป็น The Largest Regional Mall - Gateway of South Bangkok และจะผลักดันให้ย่านพระราม 2 เป็น New Urbanized District แห่งใหม่ของกรุงเทพฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนพฤศจิกายน 2564 ประกอบด้วย การปรับโฉมห้างสรรพสินค้า และเพิ่ม Destination Concept ต่าง ๆ เช่น Food Lifestyle Destination และ Sport Destination เป็นต้น

ปี 2565

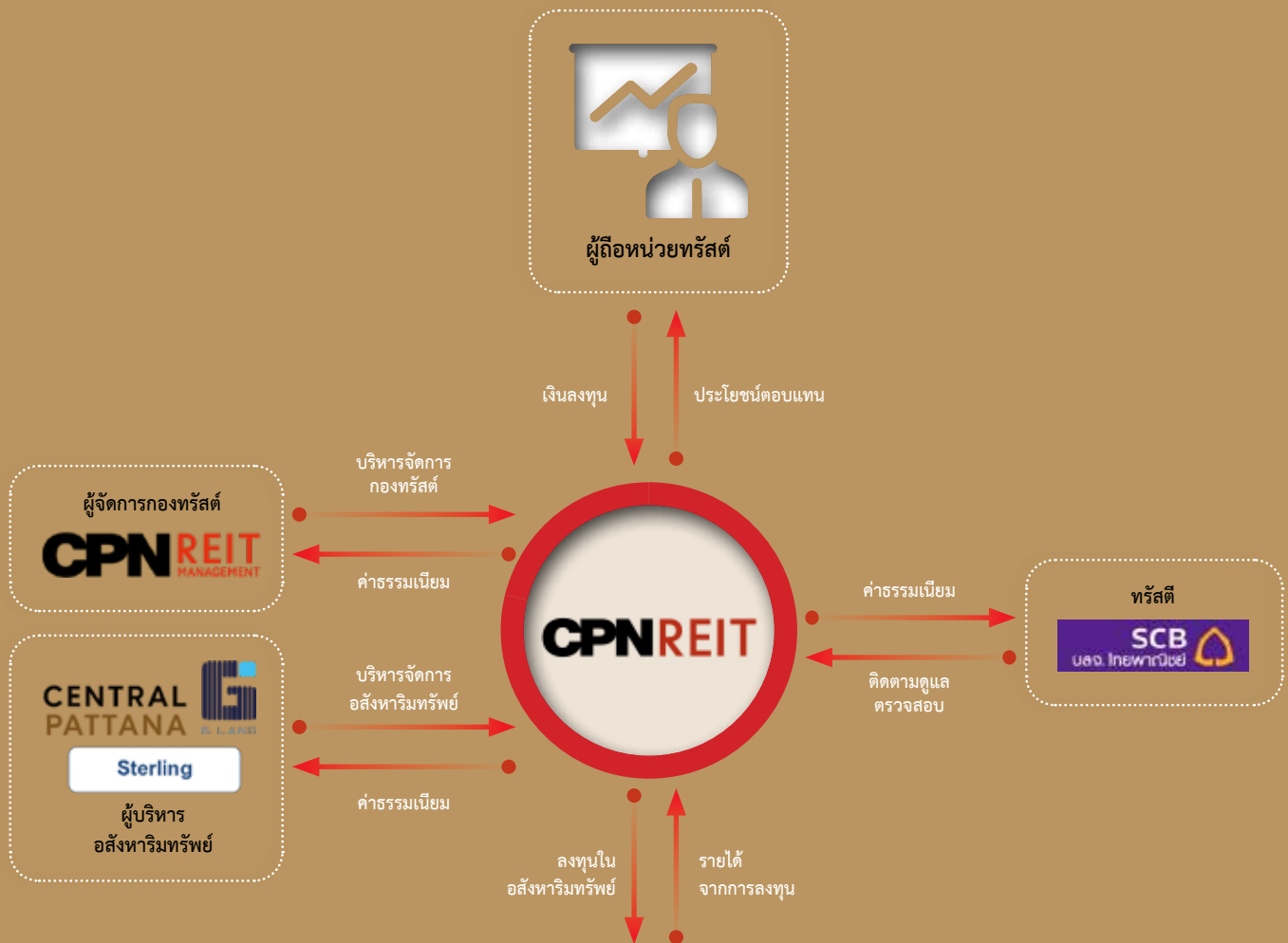
- วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ CPNREIT243A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.40 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันเพื่อชำระหนี้ โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565
- วันที่ 22 สิงหาคม 2565 และ 20 ธันวาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”
- เดือนธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้อนุมัติแผนปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา เพื่อเพิ่มความทันสมัยและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน ด้วยงบลงทุนจำนวน 181.4 ล้านบาท โดยทยอยทำที่เลเฟสและแล้วเสร็จปลายปี 2566
- CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล

ปี 2566

- วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 กองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 1,900 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ เพื่อนำไปใช้ในการชำระหนี้ ดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
 - CPNREIT262A มูลค่า 500 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
 - CPNREIT272B มูลค่า 1,400 ล้านบาท อายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.89 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
- โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565
- วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการลงทุนเพิ่มเติม ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
- วันที่ 12 กันยายน 2566 TRIS ได้ประกาศอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ “AA-” แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”
- CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2024 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล อีกทั้งได้รับการประเมินความยั่งยืนจากGRESB ซึ่งเป็นมาตรวัดด้านความยั่งยืนเฉพาะกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ในระดับ 2 ดาว

2.3 โครงสร้างการบริหารจัดการของกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์



ศูนย์การค้า



CENTRAL RAMA 2



CENTRAL RAMA 3



CENTRAL PINKLAO



CENTRAL CHIANGMAI AIRPORT



CENTRAL PATTAYA



CENTRAL LAMPANG



CENTRAL MARINA

อาคารสำนักงาน



THE TOWERS



Unilover



PINKLAO TOWER A & B

Hilton

ผู้บริหารโรงแรม

โรงแรม



Hilton HOTELS & RESORTS

สิทธิ การเช่าช่วง

รายได้ค่าเช่า
จ่ายให้
กองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
“ผู้เช่าช่วง”

CPNREIT โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ และมีบริษัท ซีพีเอ็น รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ¹	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัลพัฒนา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ลักษณะให้เช่าเหมา) แก่บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันเป็นผู้บริหารโรงแรม
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2563	
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	สเตอร์ลิง
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2564	
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา	เซ็นทรัลพัฒนา
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัลพัฒนา

หมายเหตุ: ¹ สัญญาเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบจะเริ่มในวันที่ 16 สิงหาคม 2568

ผู้จัดการกองทรัสต์ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเตอร์ลิง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0 และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พัทยาโฮเทล ร้อยละ 100.0 นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 โดยที่ GLAND ถือหุ้นในสเตอร์ลิง ร้อยละ 100.0

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าหน่วยทรัสต์ (บาท)
81,367,039,369	33,458,886,379	13.0289	11.30 ¹

หมายเหตุ: ¹ ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,757,116,824	8.24
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	77,018,921,669	230.19
รายการเทียบเท่าเงินสด	962,455,920	2.88
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	373,918,436	1.12
ลูกหนี้กรมสรรพากร	85,675,718	0.26
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26,423,966	0.08
สินทรัพย์อื่น	142,526,837	0.42
รวมทรัพย์สิน	81,367,039,370	243.19
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	33,458,886,379	100.00

2.4.2 รายละเอียดทรัพย์สินหลัก

ณ สิ้นปี 2566 CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 12 โครงการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 7 โครงการ อาคารสำนักงาน 4 อาคาร และโรงแรม 1 แห่ง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้



โครงการเซ็นทรัล พระราม 2

 <p>286,580 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ใช้สอย</p>	 <p>88,346 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ให้เช่า</p>	 <p>96.8%</p> <p>อัตราการใช้พื้นที่</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2545 โดยเป็นอาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนกรกฎาคม 2563 – พฤศจิกายน 2564 และมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มกว่า 10,000 ตร.ม.



รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามตำบล บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568)	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568¹ กรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) “รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ข้อมูลสำคัญอื่น”	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน โดยไม่รวมที่ดิน) 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาพระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะลงทุนประมาณ 299,929 ตารางเมตร สิทธิการเช่าในงานระบบ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับงานระบบดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า โดยการแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยชำระภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้วางหลักประกันในระหว่างที่ยังไม่มีการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก เป็นเงินจำนวน 1,800 ล้านบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 286,580 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 88,346 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	7,186 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	24,541 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	28,592 ล้านบาท

หมายเหตุ

- กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598)

โครงการเซ็นทรัล พระราม 3



169,740 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



36,040 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



96.3%
อัตราเช่าเฉลี่ย



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 โดยเป็นอาคาร 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนมิถุนายน ปี 2560 – ไตรมาส 2 ปี 2561



ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4-79/33
ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 3

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเซ็นทรัล พระราม 3

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด) สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดย CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง 30 ปี หลังสัญญาแรกสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยกองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน กรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 169,740 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 36,040 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	9,179 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	9,730 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	13,824 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี

เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

 <p>137,692 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ใช้สอย</p>	 <p>27,711 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ให้เช่า</p>	 <p>98.6%</p> <p>อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี

 <p>50,653 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ใช้สอย</p>	 <p>34,096 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ให้เช่า</p>	 <p>83.8%</p> <p>อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เปิดดำเนินการในเดือนมีนาคม 2538 ประกอบด้วย ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี และอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนเมษายน 2558 – มิถุนายน 2559

ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553
ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 61,807 ตารางเมตร</p>
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	5,543 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	5,666 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	1,050 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



122,991 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



39,317 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



96.5%
อัตราการเช่าเฉลี่ย



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่เดือนมีนาคม 2539 โดยเป็นอาคาร 5 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และอาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) 3 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนกันยายน 2559 - เมษายน 2560



ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 9, 9/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสุเทพ
อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 39,317 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	10,494 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	10,557 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	10,549 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล พักยา และโรงแรมฮิลตัน พักยา

เซ็นทรัล พักยา

 70,095 ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 29,213 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 93.5% อัตราการเช่าเฉลี่ย
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

โรงแรมฮิลตัน พักยา

 49,686 ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 304 ห้อง	 88.1% อัตราการเช่าเฉลี่ย
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พักยา เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2552 โดยเป็นอาคาร 6 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในไตรมาส 4 ปี 2565 - ไตรมาส 3 ปี 2566

โรงแรมฮิลตัน พักยา เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยเป็นอาคาร 21 ชั้น ตั้งอยู่เหนืออาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พักยา โดยมีการปรับปรุงใหญ่ครั้งล่าสุดในเดือนเมษายน 2563 - ธันวาคม 2563

ที่ตั้งของโครงการ

ศูนย์การค้าและโรงแรม ตั้งอยู่เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พักยา และโรงแรมฮิลตัน พักยา (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเซ็นทรัล พักยา	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 29,213 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เข้าลงทุน	8,154 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	8,513 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	7,437 ล้านบาท

โรงแรมฮิลตัน พัทยา	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคารโรงแรม และพื้นที่ จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล”)
ผู้บริหารโรงแรม	กลุ่มฮิลตัน
อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย* (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร</p> <p>จำนวนห้องพัก 304 ห้อง</p> <p>หมายเหตุ: *พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ</p>
วันที่เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่ใช้ลงทุน	3,754 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	4,123 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	3,767 ล้านบาท

หมายเหตุ: การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พัทยา ภายใต้อิสรญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้ CPNREIT ลูกค้าและคู่สัญญาของ CPNREIT ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาซึ่งเป็นส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจาก CPNREIT รวมถึงผู้มาใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ เช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ



โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

 <p>95,997 ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย</p>	 <p>58,914 ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า</p>	 <p>89.4% อัตราการใช้เช่า</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคาร A สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคาร B สูง 32 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณหัวมุมถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก



ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 67.5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 95,997 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 58,914 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	1 มีนาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	5,847 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	6,146 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	5,920 ล้านบาท

โครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์



30,176 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



18,527 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



76.4%
อัตราเช่าเฉลี่ย



ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีกให้เช่าสูง 12 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่มบริษัท GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณ ห้างมอลล์ถนนพระราม 9 ติดถนนรัชดาภิเษก



ที่ตั้งของโครงการ

ตั้งอยู่เลขที่ 161 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน 2. สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577 3. กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิง
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 30,176 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 18,527 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	2 มีนาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	1,583 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	1,677 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	1,245 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา

 <p>45,149 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ใช้สอย</p>	 <p>15,453 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ให้เช่า</p>	 <p>94.0%</p> <p>อัตราเช่าเฉลี่ย</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์รินา เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม 2538 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และอาคาร 2 ชั้น และไม่มีชั้นใต้ดิน



ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9
ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเซ็นทรัล มาร์รินา	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,149 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 15,453 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	25 กุมภาพันธ์ 2564
ราคาที่เข้าลงทุน	2,574 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	2,641 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	1,703 ล้านบาท

โครงการเซ็นทรัล ลำปาง



45,716 ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอย



16,363 ตร.ม.
พื้นที่ให้เช่า



94.4%
อัตราเช่าเฉลี่ย



ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2555 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น



ที่ตั้งของโครงการ

เลขที่ 319 ถนนซูเปอร์ไฮเวย์สาย
ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก
อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง

รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	
ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน สัญญาสิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,716 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 16,363 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	25 กุมภาพันธ์ 2564
ราคาที่เข้าลงทุน	3,098 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2566	3,185 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2566	2,932 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละโครงการสามารถสรุปรวมได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการใช้เช่าเฉลี่ย ปี 2566 (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับปี 2566 (ล้านบาท)
เซ็นทรัล พระราม 2	88,346	96.8	1,408.3
เซ็นทรัล พระราม 3	36,040	96.3	638.7
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	27,711	98.6	1,019.0
อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	34,096	83.8	204.0
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	39,317	96.5	511.6
เซ็นทรัล พัทยา	29,213	93.5	475.7
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	58,914	89.4	507.1
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	18,527	76.4	178.2
เซ็นทรัล มารินา	15,453	94.0	133.0
เซ็นทรัล ลำปาง	16,363	94.4	279.7
รวม/เฉลี่ย	363,979	92.9	5,355.3
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	304 ห้อง	88.1	372.7

2.5 การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ CPNREIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล พัทยา	เซ็นทรัลพัฒนา
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สิน (ลักษณะให้เช่าเหมา) แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้เป็นผู้บริหารโรงแรม
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2563	
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	สเตอร์ลิง
ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มในปี 2564	
โครงการเซ็นทรัล มารินา	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	เซ็นทรัลพัฒนา

ผู้จัดการกองทรัสต์ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเตอริง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 100.0 นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 โดยที่ GLAND ถือหุ้นในสเตอริงร้อยละ 100.0

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนให้ประสบความสำเร็จในระยะยาวและสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนดังนี้

- การติดตามผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของ CPNREIT ในอดีต และหากผลประกอบการของ CPNREIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักในส่วนที่เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวังไว้
- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลผู้เช่าอาคารสำนักงาน เพื่อปรับปรุงการบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาด โดยมุ่งเน้นในการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ เพื่อผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้า โดยการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาด และการทำงานร่วมกับห้างสรรพสินค้า และบริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งจะดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Events) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
- การพัฒนาบุคลากรและยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจอดรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น
- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับผังพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดี และความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า
- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยลักษณะของการจัดหาประโยชน์ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินว่าเป็น ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงแรม โดยมีลักษณะของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่ง CPNREIT ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/ผู้รับบริการโดยตรง โดยสัญญาส่วนใหญ่ จะมีความเป็นมาตรฐาน และมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกราย

สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า สัญญาเช่าจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ สัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed-Rate) และสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบเรียกเก็บเป็นอัตราของยอดขายได้ของผู้เช่า (Turnover Rate) สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน สัญญาเช่าจะเป็นประเภทสัญญาเช่าที่กำหนดค่าเช่าแบบอัตราคงที่ (Fixed-Rate) ทั้งหมด

สัญญาเช่าแต่ละประเภทมีข้อดีแตกต่างกัน โดยสัญญาเช่าแบบ Fixed Rate จะทำให้ CPNREIT มีรายได้และกระแสเงินสดจากการให้เช่าพื้นที่และบริการที่มั่นคงในแต่ละเดือน ในขณะที่สัญญาเช่าแบบ Consignment จะทำให้ CPNREIT มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและบริการที่เพิ่มมากขึ้นในแต่ละเดือน (Upside Potential) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่มีรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ลักษณะในการเช่าทำสัญญาว่าจะเป็นแบบ Fixed Rate หรือ Consignment จะขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจของผู้เช่า แนวปฏิบัติทางธุรกิจของผู้เช่า การเจรจาต่อรองระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า รวมถึงความน่าเชื่อถือของระบบรายงานยอดขายของผู้เช่า

นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลายราย (ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์) โดยลักษณะผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ได้แก่ ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป และผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่น้อยกว่า 700 ตารางเมตร โดยผู้เช่าประเภท Anchor Tenant ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าประเภทโรงพยาบาลและร้านค้าประเภท Specialty Store ต่าง ๆ (เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องใช้และอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านอุปกรณ์กีฬา ร้านหนังสือ ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center)) จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้แก่ศูนย์การค้า และช่วยดึงดูดให้ผู้คนเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า และทำให้ผู้เช่าประเภทร้านค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น รายได้หลักที่ CPNREIT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งเกิดจากการนำพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุนออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบริการประเภทต่าง ๆ (สำหรับผู้เช่าศูนย์การค้า) และลูกค้าที่เป็นองค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนกวดวิชา สถาบันภาษา ศูนย์ฝึกอบรมคอมพิวเตอร์) ฯลฯ (สำหรับอาคารสำนักงาน) โดย CPNREIT จะคิดค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยอ้างอิงจากรายการอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ (Price List) ของแต่ละศูนย์ โดย CPNREIT จะยังมีรายได้อื่น ๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

ผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับ เซ็นทรัลพัฒนา ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด บริษัท เซ็นทรัล เรสตอเรส กรุ๊ป จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณ ร้อยละ 5.4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบทานวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแล้วพบว่า อัตราค่าเช่าอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหญ่อื่น ๆ ที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันและเช่าพื้นที่อยู่ในหลายศูนย์การค้าของ CPNREIT โดยอัตราค่าเช่าอาจแตกต่างกันตามชั้น ที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า

โครงการที่มีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

การจัดหาประโยชน์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ เป็นการปล่อยเช่าช่วงให้กับผู้เช่าจำนวนน้อยราย โดยมีผู้เช่าหลักคือ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิง (“ยูนิลีเวอร์”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Unilever ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทระดับโลกที่ทางธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าอุปโภคบริโภค โดยมีสินค้าของเครือ Unilever จำหน่ายอยู่มากกว่า 190 ประเทศทั่วโลก (ที่มา : Unilever Website) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ยูนิลีเวอร์ มีการเช่าพื้นที่ทั้งหมด 6,187 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.4 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ และผู้เช่าอีกรายเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 33.5

อนึ่ง สัญญาเช่าช่วงระหว่าง CPNREIT และ ยูนิลีเวอร์ มีระยะเวลาเท่ากับสัญญาเช่าที่ CPNREIT จะลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ (สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) ทั้งนี้ ถึงแม้สัญญาเช่าช่วงที่ CPNREIT เข้าทำกับ ยูนิลีเวอร์ จะมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง แต่ข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงยังให้สิทธิยูนิลีเวอร์ ในการบอกเลิกสัญญาโดยให้แจ้ง CPNREIT ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่ยูนิลีเวอร์ จะต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 30.0 ของจำนวนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าและการบริการที่เหลืออยู่ หรือ CPNREIT อาจริบเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทนก็ได้ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

อย่างไรก็ดี ยูนิลีเวอร์ได้แจ้งความประสงค์ขอทยอยลดพื้นที่เช่าลงในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 และเดือนกรกฎาคม 2566 โดยคงเหลือการเช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 6,187 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.4 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ และตกลงชำระค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มเติมสำหรับการลดพื้นที่เช่าดังกล่าวในอัตราร้อยละ 30.0 ของจำนวนค่าเช่าและค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าและการบริการที่เหลืออยู่ โดยกองทรัสต์จะบันทึกเป็นรายได้รับล่วงหน้าและทยอยรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ขณะเดียวกัน สเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่างดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนพื้นที่ที่ว่างลง

ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

• ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เซ็นทรัลพัฒนาเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 โดย ณ สิ้นปี 2566 เซ็นทรัลพัฒนามีทุนที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244 ล้านบาท

ปี 2561 เซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND) ในสัดส่วนร้อยละ 67.5 โดยทรัพย์สินของ GLAND ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 2) อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดยทั้ง 2 โครงการอยู่ภายใต้การลงทุนสิทธิการเช่าระยะยาวของ CPNREIT 3) อาคารสำนักงานจี ทาวเวอร์ 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย เบลล์ และ 5) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง

ปี 2564 เซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ (SF) ในสัดส่วนร้อยละ 96.9 โดยทรัพย์สินของ SF ประกอบด้วย 1) โครงการศูนย์การค้า 1 แห่ง 2) โครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง 3) ร่วมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 1 แห่ง (เมกาบางนา) 4) ที่ดินของกิจการร่วมลงทุนที่ยังไม่ได้พัฒนาในกรุงเทพฯ รอบนอก

เซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรมและที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2566 เซ็นทรัลพัฒนา มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย 1) ศูนย์การค้า 40 แห่ง อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 17 แห่ง ในต่างจังหวัด 21 แห่ง และในประเทศมาเลเซีย 1 แห่ง และศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง ศูนย์การค้าภายใต้การร่วมทุน 1 แห่ง 2) อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ 10 อาคาร 3) โรงแรมในต่างจังหวัด 9 แห่ง 4) โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่าในกรุงเทพฯ 1 โครงการ และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 33 โครงการทั่วประเทศ นอกจากนี้ยังมีการลงทุนใน CPNREIT และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”)

เซ็นทรัลพัฒนามุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts หลากรูปแบบไว้ในศูนย์การค้าเพื่อตอบโจทย์ครบทุกกลุ่ม ทุกวัย ที่มีไลฟ์สไตล์และความชื่นชอบที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เซ็นทรัลพัฒนาจะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนามีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

นอกจากนี้ ทรัพย์สินประเภทโครงการศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน/จะเข้าลงทุน ซึ่งได้มี/จะมีการแต่งตั้งให้ เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการศูนย์การค้าที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาทั้งหมด ซึ่งการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป จะทำให้การดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงาน เซ็นทรัลพัฒนามีโครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหาร (ไม่รวมทรัพย์สินของ GLAND) รวมทั้งสิ้น 7 อาคาร ได้แก่ 1) ลาดพร้าว 2) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ 3) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี 4) บางนา 5) เซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเคส 6) แจ้งวัฒนะ และ 7) พระราม 9 โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากมีอุปสงค์ที่สามารถส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ กลุ่มผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานส่วนใหญ่ประกอบธุรกิจที่ได้รับประโยชน์สนับสนุนจากธุรกิจศูนย์การค้า อาทิ โรงเรียนกวดวิชา โรงเรียนสอนภาษาและดนตรี และสถานเสริมความงาม เป็นต้น

• ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0

- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา 40 แห่ง และโครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในรายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา หรือ www.centralpattana.co.th

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ CPNREIT มีการลงทุนในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน อย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT กับเซ็นทรัลพัฒนา ก็ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนา ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแห่งอื่น ๆ ในหลาย ๆ พื้นที่ นอกเหนือจากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่มีความแตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทางและความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานใด นอกจากนี้ CPNREIT ได้ว่าจ้างเซ็นทรัลพัฒนา ให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนา ลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมด ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

• ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT

เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นหรือจะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโครงการศูนย์การค้าและโครงการอาคารสำนักงาน (ยกเว้น โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์) มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. **ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของ CPNREIT โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ CPNREIT ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของ CPNREIT ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และค่าบริการรวม ซึ่งได้แก่ ค่าบริการส่วนกลาง ค่าบริการไอเย็น และค่าบริการดูดควัน ค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า
2. **ค่านายหน้า (Commission)** จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของ CPNREIT เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

• ผู้เข้าโครงการศูนย์การค้า

ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ	
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 4 (สี่) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 1 (หนึ่ง) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.5 (หนึ่งจุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

• ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ	
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
2. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 (สาม) อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุไม่ถึง 3 (สาม) ปี	ไม่เกิน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป	ไม่เกิน 1.0 (หนึ่งจุดศูนย์) เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าอายุมากกว่า 3 (สาม) ปี และผู้เช่าได้ชำระค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้า (ค่าเช่า)	ไม่เกินร้อยละ 3.0 (สามจุดศูนย์) ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่า

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น วีดีโอวอลล์ (Video Wall) ไลท์บ็อกซ์ (Light Box) เป็นต้น

ทั้งนี้ หากการทำสัญญาเช่าระหว่าง CPNREIT และผู้เช่าเป็นไปในรูปแบบอื่นใดที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายค่านายหน้า ตามที่เห็นสมควร

3. **ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์** ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Properties) จากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในช่วงระยะเวลาก่อนวันเริ่มระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าอาคาร
4. **ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)** เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ **รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)** หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ CPNREIT ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของ CPNREIT เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อ 1. และ 2. และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)
5. **ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. **ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์** เป็นค่าตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการควบคุมให้มีการดำเนินการของงานในด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีศักยภาพและสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มากยิ่งขึ้น (Value Enhancement) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่มีการปรับปรุง และ/หรือพัฒนา ทั้งนี้ ต้นทุนการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาดังกล่าว

รวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็น คราว ๆ ไป

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ (“GLAND”) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง”)

• ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (อาคารสำนักงาน)

GLAND ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 6,499,829,661 บาท และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก เพื่อขายและให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการบริหารโครงการ ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 เซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าถือหุ้นใน GLAND ผ่าน ซีพีเอ็น พัทธา ในสัดส่วนร้อยละ 67.5 โดยปัจจุบันมีการบริหารโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โครงการ The Shoppes @ the Ninth และรับบริหารอาคารสำนักงาน การขาย การตลาด งานก่อสร้าง และบริหารโครงการที่พักอาศัย

สเตอร์ลิง ก่อตั้งขึ้นในปี 2539 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท โดยสเตอร์ลิงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก โดย GLAND ถือหุ้นในสเตอร์ลิง ร้อยละ 100.0 ปัจจุบันสเตอร์ลิงมีการบริหารโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House ซึ่งเปิดดำเนินการแล้วและให้บริการบริหารอาคารสำนักงาน

ปัจจุบันกลุ่ม GLAND อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่บนพื้นที่ประมาณ 73 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก ที่สามารถเชื่อมต่อถนนสำคัญหลายสายซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการตอบรับทุกการเดินทาง โดยกลุ่ม GLAND มีเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการดังกล่าวให้มีลักษณะเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) ในใจกลางกรุงเทพฯ โดยโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ประกอบด้วยโครงการและประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ
1. โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	กันยายน 2555
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	อาคารสำนักงาน	กุมภาพันธ์ 2557
3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์	อาคารสำนักงาน	ธันวาคม 2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	กันยายน 2559
5. โครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม - โครงการ Super Tower และศูนย์ประชุม - โครงการ Arcade - โครงการโรงแรม	อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม - อาคารสำนักงาน และหอประชุม - พื้นที่ค้าปลีก - โรงแรม	อยู่ระหว่างการพัฒนาในรูปแบบโครงการใหม่ (เพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าว GLAND ได้ให้เช่าพื้นที่บางส่วนสำหรับ “ตลาดจ๊อดแฟร์” หรือตลาดกลางคืนขนาดใหญ่ซึ่งได้รับความนิยมอย่างดีจากทั้งชาวไทยและต่างชาติ)
6. โครงการเดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วนของโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

ที่มา: รายงานประจำปีล่าสุดของ GLAND (ปี 2566)

นอกจากนี้ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ที่ CPNREIT เข้าลงทุน ซึ่งเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่ม GLAND ทั้งหมด โดย CPNREIT ได้แต่งตั้งให้ GLAND และสเตอร์ลิง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป อันจะทำให้การดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

• ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

GLAND และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 และ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100.0

สเตอร์ลิงและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 100.0 และ เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100.0

• อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นส่วนหนึ่งในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก หอประชุม โรงแรม และอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งพัฒนาโดยกลุ่ม GLAND ภายใต้โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าว นอกจากนี้ กลุ่ม GLAND ยังทำหน้าที่บริหารอาคารสำนักงานโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เช่นกัน จึงอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดหาผู้เช่าระหว่างโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังกล่าวได้

โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม GLAND

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
1. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	กุมภาพันธ์ 2557	ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
2. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2557	ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
3. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	กันยายน 2559	-

ที่มา: รายงานประจำปีล่าสุดของ GLAND (ปี 2566)

ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ในสัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำสัญญาระหว่าง CPNREIT GLAND และสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

- (1) GLAND และ สเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เข้าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
- (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เข้า ผู้ให้สัญญาตกลงว่ากำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CPNREIT ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เข้าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เข้าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่ CPNREIT ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เข้าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เข้าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำงบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะใช้กับพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจ) ให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า พื้นที่สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อน หรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

• ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT

1. GLAND

GLAND ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

2. สเตอร์ลิง

สเตอร์ลิงซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Property EBITDA) หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน (ทั้งนี้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่างระหว่างต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าเช่าตามสัญญาเช่า)

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่า ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิ CPNREIT เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ CPNREIT ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง GLAND และสเตอร์ลิง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามลำดับ ได้ดำเนินการผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่ GLAND และสเตอร์ลิง เพื่อสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรม

รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดย CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ โดย ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุสัญญา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ ละ 3 ปี โดยมีการคิดค่าเช่าทั้งในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) ที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และกองทรัสต์ได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแล้ว 1 คราว เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ คู่สัญญาามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 1 คราว สำหรับระยะเวลาการเช่าต่อไปอีก 3 ปี ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแก่ CPNREIT แล้ว เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566

ข้อมูลของผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งจะเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีข้อมูลที่สำคัญของบริษัทดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	25 กันยายน 2560
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	200,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นายสุทธิภัก จิราธิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เอื้อวิณะสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100.0
ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 100.0 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100.0

ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL

ข้อมูลกลุ่มอิลตัน

- ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โรงแรม)**

กลุ่มอิลตันเป็นเครือข่ายผู้บริหารโรงแรมในระดับนานาชาติจากประเทศสหรัฐอเมริกา ก่อตั้งขึ้นในปี 2462 โดยปัจจุบันกลุ่มอิลตันมีแบรนด์โรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 22 แบรนด์ และมีโรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 7,530 แห่ง ใน 123 ประเทศ คิดเป็นจำนวนห้องประมาณ 1,182,937 ห้อง ณ สิ้นปี 2565 (ที่มา : Hilton 2023 Year in Review)

- ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**
ไม่มี

- อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

โครงการโรงแรมในประเทศไทยภายใต้การบริหารงานของกลุ่มอิลตัน

จากฐานข้อมูลของ www.hilton.com/th ในปัจจุบัน กลุ่มอิลตัน มีการบริหารโรงแรมทั้งสิ้น 16 โรงแรมในประเทศไทย (ซึ่งรวมถึงโรงแรมอิลตัน พัทยา) โดยโรงแรมอื่นอีก 15 โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมอิลตัน พัทยา ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เกาะสมุย เกาะภูเก็ต และหัวหิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จังหวัด	หมายเหตุ
โรงแรมอิลตัน พัทยา	ชลบุรี	ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน
โรงแรมคอนราด กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย อิลตัน กรุงเทพฯ เฟลินจิต	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย อิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมอิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมมิลเลนเนียม อิลตัน กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมอิลตัน กรุงเทพฯ แกรนด์ โอศก	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมคอนราด กรุงเทพฯ เรซิเดนซ์	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมอิลตัน การ์เดน อินน์ กรุงเทพฯ สีลม	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมอิลตัน การ์เดน อินน์ บางกอก ริเวอร์ไซด์	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมอิลตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ประจวบคีรีขันธ์	-
โรงแรมคอนราด เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-
โรงแรมคอนราด เกาะสมุย เรซิเดนซ์	สุราษฎร์ธานี	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย อิลตัน ภูเก็ต บ้านไทย รีสอร์ท	ภูเก็ต	-
โรงแรมอิลตัน การ์เดน อินน์ ภูเก็ต บางเทา	ภูเก็ต	-

ทั้งนี้ โรงแรมภายใต้การบริหารงานของกลุ่มอิลตันในประเทศไทย นอกเหนือจากโรงแรมอิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนในปัจจุบัน จะเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดอื่นซึ่งไม่เป็นการแข่งขันโดยตรงกับโรงแรมอิลตัน พัทยา ทำให้มีโอกาสต่ำที่จะเกิดความเสียหายที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มอิลตัน

นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้าง กลุ่มอิลตัน ให้บริหารโรงแรมอิลตัน พัทยา ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มอิลตัน ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่โรงแรมอิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าจะประกอบไปด้วยค่าเช่าคงที่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของค่าเช่าทั้งหมด อันเป็นการลดความเสี่ยงบางส่วนจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของโรงแรมและเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)

เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ CPNREIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การคำนวณค่าเช่าของสัญญาเช่าช่วง

1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสิ่งหามทรัพย์ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ในอัตราต่อปีตามที่ระบุในตารางด้านล่าง โดยแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส

ปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
2561	210,000,000
2562	217,350,000
2563	224,957,250

ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ในอัตราต่อปีตามที่ระบุในตารางด้านล่าง โดยแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส

ปี	ค่าเช่าคงที่รายปี (บาท)
2564	232,830,754
2565	242,143,984
2566	252,265,602
2567	263,264,383
2568	275,216,586
2569	288,206,809

หมายเหตุ: ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และกองทรัสต์ตกลงที่จะปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป เนื่องจากมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา

1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง โดยจะคำนวณโดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วย ค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้

ค่าเช่าแปรผัน = ร้อยละ 90 x (ก - ข - ค - ง)

โดยที่

- ก = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งทางตรงและทางอ้อมในรอบไตรมาสสะสมนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าบริการ (Service Charge) ที่เรียกเก็บจากผู้รับบริการ รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (ยกเว้นค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยรับ
- ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหารและเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กักไว้ในอดีตของซีพีเอ็น พัทยาในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งทำระหว่างซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กับผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1.1

ถ้าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันดังกล่าวเท่ากับศูนย์ และหากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ

ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระแก่ CPNREIT มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในข้อ 1.2 ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดย ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส CPNREIT ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่ CPNREIT รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของรอบปีบัญชี CPNREIT ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อย่างไรก็ตาม หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ CPNREIT ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่ CPNREIT ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในข้อ 1.2 ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี CPNREIT จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน หลังวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะพิจารณาและหารือข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผัน ต่อไป

ในกรณีที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวนเมื่อถึงกำหนดชำระแล้ว ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่ CPNREIT ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่ CPNREIT ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)

อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น เว้นแต่การค้างชำระค่าเช่าครั้งแรกต่อปีและซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวแล้วภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ หากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระครั้งแรกต่อปีเกินกำหนดระยะเวลา 30 วันดังกล่าว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งรวมถึงการจ่ายค่าเช่าคงที่เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่ดี โดยการมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาคือเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเติบโตของผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในอนาคต โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันให้ทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว อันเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้ผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มฮิลตันซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีความคุ้นเคยและประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวได้อย่างประสบความสำเร็จ ในช่วงที่ผ่านมา โดยการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล คือ เซ็นทรัลพัฒนา จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนามีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมนี้เป็นอย่างดี โดยเซ็นทรัลพัฒนามีประสบการณ์ของทางบริษัทที่มีมาอย่างยาวนานในการพัฒนาและบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ มาช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภทมีส่วนช่วยส่งเสริมในการดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน โดยภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ อย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่นั้นปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงไตรมาส 1 ปี 2565 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการยกเว้นชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม ซึ่งในรอบปี 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 1 ให้กับซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดยตั้งแต่ไตรมาส 2 เป็นต้นไป ธุรกิจโรงแรมฟื้นตัวดีขึ้นอย่างรวดเร็ว และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ตามปกติ สำหรับค่าเช่าที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้สิทธิเลื่อนชำระเนื่องจากการปรับปรุง ซ่อมแซมใหญ่ (renovation) ในปี 2563 และเลื่อนชำระเนื่องจากเหตุสุดวิสัยในปี 2564 ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ CPNREIT แล้วในปี 2566

ข้อมูลค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ในปีที่ผ่านมาเป็นดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
ค่าเช่าตามสัญญา¹					
ค่าเช่าคงที่	217	225	233	242	252
ค่าเช่าแปรผัน	109	-	-	77	126
ค่าเช่ารวม	326	225	233	319	378
ค่าเช่าที่เลื่อนการชำระอันเนื่องมาจากการปรับปรุง ซ่อมแซมใหญ่ (renovation) หรือเหตุสุดวิสัย					
ค่าเช่าคงที่	-	162	59	-	-
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ยกเว้นจากเหตุสุดวิสัย					
ค่าเช่าคงที่	-	7	174	60	-
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-
ค่าเช่ารวม	-	7	174	-	-
ค่าเช่าที่บันทึกตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง					
ค่าเช่าคงที่	274	235	73	187	247
ค่าเช่าแปรผัน	109	-	-	77	126
ค่าเช่ารวม	383	235	73	264	373

หมายเหตุ : ¹เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับ ก่อนหักค่าเช่าในส่วนที่มีการใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พทยา

กรณีที่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พทยา ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดังกล่าวแทนซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับซีพีเอ็น พทยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทน และจ่ายค่าเช่าได้เทียบเท่ากับซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของ CPNREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วง CPNREIT ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 โดย CPNREIT และ ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแก่ CPNREIT แล้ว เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 สำหรับการต่อสัญญาอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นสำคัญ นอกจากนี้ด้วยจุดเด่นของโรงแรมฮิลตัน พทยาที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพทยาซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พทยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

2.6 การกู้ยืมเงิน

1. การกู้ยืมเงิน

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

CPNREIT ได้ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือสถาบันการเงิน เพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ CPNREIT ได้รับในปัจจุบัน มีเงื่อนไขที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	<p>วงเงินสินเชื่อ ก: 10,000 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ข: 4,170 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถระดมทุนผ่านตราสารหนี้มาชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ได้เต็มจำนวน</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ค: 1,800 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้สำหรับการออกหนังสือค้ำประกันโดยผู้ให้สินเชื่อให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)</p>
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none">- ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี- ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 2
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	<p>วงเงินสินเชื่อ ก: 2,000 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ข: 1,500 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว หรือในการชำระเงินคืนให้แก่ผู้กู้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้ได้ทราดจ่ายไปก่อนแล้วอันเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน</p> <p>วงเงินสินเชื่อ ค: 100 ล้านบาท เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้กู้</p>
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี - ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปี ตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงิน

2. การออกหุ้นกู้

อ้างอิงข้อมูลจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหุ้นกู้รวม 8 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ ¹	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออกหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน	อายุหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลักประกัน	อันดับเครดิต ²
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA-
CPNREIT243A	2,000	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA-
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA-
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA-
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA-
CPNREIT272A	2,000	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5 ปี	2.40	ไม่มี	AA-
CPNREIT272B	1,400	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2570	4 ปี	2.89	ไม่มี	AA-
CPNREIT262A	500	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2569	3 ปี	2.77	ไม่มี	AA-

หมายเหตุ:

¹ CPNREIT ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนอายุหุ้นกู้

² อันดับเครดิตหุ้นกู้ อ้างอิงจากประกาศอันดับเครดิตของ TRIS เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566

โดยเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของกองทรัสต์ ที่ระดับ “AA-” และ แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”

ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้ดังกล่าวที่อัตราดอกเบี้ยคงที่จะช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

3. สถานะของการกู้ยืมเงิน

สถานะการกู้ยืมเงินของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีรายละเอียดดังนี้

จำนวนเงินกู้ ¹	4,664.8 ล้านบาท
จำนวนหุ้นกู้	17,430.9 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	81,367.0 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 27.2 ²
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า

หมายเหตุ:

¹ CPNREIT ได้ใช้เงินกู้จำนวนรวม 8,380.7 ล้านบาท เพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนมีนาคม 2563

² มูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT จะรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยที่หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นหนี้สินตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ กรณีที่ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมจะมีมูลค่าร้อยละ 40.3

4. การกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

CPNREIT มีภาระต้องชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณากันสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้สำรองเพื่อการชำระหนี้จำนวน 140 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดเงินสำรองสะสมอยู่ที่ประมาณ 660 ล้านบาท ซึ่งได้มีการใช้เงินดังกล่าวชำระคืนหนี้แล้ว



3. ภาพเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2566

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2566 (GDP) มีการหดตัวเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า โดยในปี 2566 มีการขยายตัวร้อยละ 1.9 ซึ่งลดลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565 ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) พบว่าการขยายตัวของเศรษฐกิจด้านการใช้จ่าย ขยายตัวของภาคการอุปโภคบริโภคในภาคเอกชนมากที่สุดที่ขยายตัวร้อยละ 7.1 จากปีก่อนหน้า ด้านการผลิต สาขาที่พิกและ บริการ ค้าส่งและค้าปลีก รวมถึงการขนส่ง ปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับการฟื้นของภาคการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยอยู่ที่ 28.04 ล้านคน โดยมีแรงขับเคลื่อนจากนักท่องเที่ยวจีนเป็นหลัก รวมถึงมาตรการสนับสนุนต่าง ๆ ของรัฐบาล เช่น มาตรการยกเว้นวีซ่า การขยายระยะเวลาในการพำนักในประเทศ อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวจีนยังมีความไม่แน่นอนโดยขึ้นกับสถานะเศรษฐกิจของประเทศจีน ด้านการคลัง การจัดเก็บรายได้รัฐบาลและการใช้จ่ายภาครัฐทำได้น้อยกว่าปีก่อนหน้า แต่หนี้สาธารณะต่อ GDP ลดลงจากปีก่อนหน้า อัตราการว่างงานที่ถือว่ายังอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.98 มีดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลที่ร้อยละ 1.3 ของ GDP ขณะที่อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในระดับต่ำเช่นเดียวกันที่ร้อยละ 1.2 เป็นผลจากการเข้าอุดหนุนราคาพลังงานและค่าไฟฟ้าจากภาครัฐ ด้านอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวที่ร้อยละ 2.5 โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีการปรับขึ้นรวม 5 ครั้งตลอดปี 2566

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567

สศช. คาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 2.2-3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติ การค้าโลก การขยายตัวของการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยคาดการณ์จะกลับสู่ระดับก่อนเกิดการระบาดของโรคโควิด-19 ในช่วงกลางปี 2568 รวมถึงมาตรการกระตุ้นต่าง ๆ จากทางรัฐบาล อาทิ มาตรการลดค่าครองชีพ โครงการ Easy e-receipt กระตุ้นการใช้จ่าย สำหรับแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยนโยบายปี 2567 คาดว่า อัตราดอกเบี้ยนโยบายจะคงอยู่ที่ระดับร้อยละ 2.5 ตลอดปีนี้ เนื่องจาก กนง. มองว่าเหมาะสมกับแนวโน้มการเติบโตเศรษฐกิจสู่ศักยภาพและเอื้อให้เงินเฟ้ออยู่ในกรอบ รวมทั้งควบคุมระหว่างหนี้ครัวเรือนซึ่งอยู่ในระดับสูง และสนับสนุนมาตรการเฉพาะจุดและการแก้หนี้ดูแลกลุ่มเปราะบาง

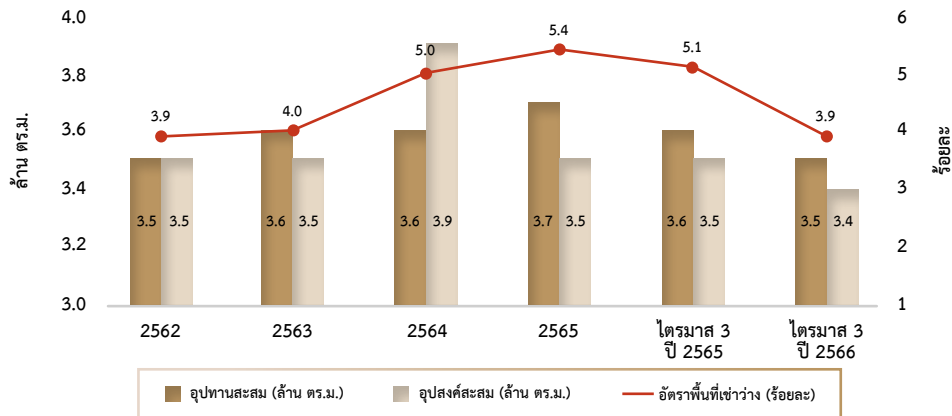
อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retailer Sentiment Index: RSI) ในเดือนธันวาคมปี 2566 ปรับตัวดีขึ้นมาอยู่ที่ 57.9 จาก 48.4 ในเดือนก่อนหน้า ซึ่งเป็นการปรับตัวดีขึ้นตามฤดูกาลใช้จ่าย โดยคาดว่าดัชนี RSI ช่วงเดือน ม.ค. - มี.ค. 2567 จะปรับตัวขึ้นเล็กน้อย โดยเมื่อแยกความเชื่อมั่นตามภูมิภาคจะพบว่าดีขึ้นและอยู่สูงกว่าระดับ 50 ในทุกภูมิภาค ส่วนหนึ่งจากมาตรการภาครัฐโครงการ Easy E-Receipt ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. - 15 ก.พ. 2567 รวมถึงภาคการท่องเที่ยวที่มีการฟื้นตัวมากขึ้นในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 อย่างไรก็ตาม ข้อมูลส่วนหนึ่งจากผลการสำรวจดัชนี RSI พบว่าในปี 2567 ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกให้ความสำคัญ 3 ประเด็น คือ ผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นอุปสรรคในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และสภาพคล่องทางธุรกิจ โดยร้อยละ 74 ของธุรกิจยังคงมีสภาพคล่องมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป

สำหรับภาพรวมแนวโน้มทิศทางอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี 2566 โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี จากอัตราการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกที่อยู่ในระดับสูงผลให้อัตราการปล่อยเช่าลดลงจากปีก่อนหน้า สำหรับด้านอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อในประเทศก็มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้จำนวนผู้เช่าใช้บริการในหลายโครงการยังมีความหนาแน่น

ข้อมูลจากบริษัทโจนส์ แลง ลาซาลล์ ประเทศไทย (JLL Thailand) ภาพรวมไตรมาส 3 ปี 2566 สำหรับธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกตลาดบน (Prime Grade) ในกรุงเทพฯ อุปทานสะสมยังคงทรงตัวที่ 3,493,742 ตร.ม. และอุปสงค์สะสมอยู่ที่ 3,358,115 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 96.1 ของอุปทานทั้งหมด โดยอัตราพื้นที่เช่าว่างจะลดลงจากร้อยละ 5.1 ในไตรมาส 3 ปี 2565 เป็นร้อยละ 3.9 ในไตรมาส 3 ปี 2566 เนื่องจากด้านอุปสงค์ปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อย

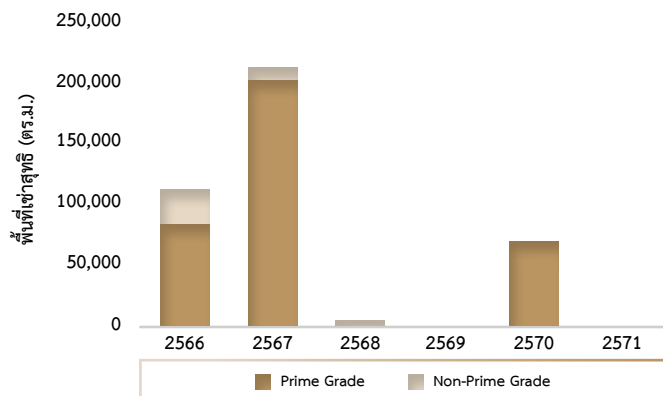
อุปทาน อุปสงค์ และอัตราพื้นที่เช่าว่างของธุรกิจค้าปลีกตลาดบนในกรุงเทพฯ



ที่มา: JLL Thailand Research

ในอีก 5 ปี ข้างหน้า คาดว่าจะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นอีกกว่า 1 ล้านตร.ม. จากจำนวน 45 โครงการ ที่มีการประกาศและคาดการณ์เปิดตัวในช่วงตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 ถึงปี 2571 ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง 33 โครงการ และอยู่ระหว่างขั้นตอนการออกแบบและการพัฒนาโครงการอีก 12 โครงการ อย่างไรก็ตาม มี 2 โครงการใหญ่ ที่มีการเลื่อนเปิดจากปี 2566 ไปยังปี 2567 ได้แก่ One Bangkok และ Hapitat at The Forestias ขณะที่ส่วนของธุรกิจค้าปลีกตลาดบนในกรุงเทพฯ มีอุปทานใหม่จำนวน 12 โครงการ หรือประมาณ 687,187 ตร.ม. ในช่วงตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 ถึงปี 2567 ซึ่งรวมถึงโครงการขนาดใหญ่ ได้แก่ Central Westville (68,000 ตร.ม.) และ The EmSphere (60,000 ตร.ม.) ในช่วงปลายปี 2566 One Bangkok ในช่วงปลายปี 2567 และ Bangkok Mall ในช่วงปี 2568

การคาดการณ์อุปทานค้าปลีกแบบ Prime Grade และแบบ Non-prime Grade ในพื้นที่ Central Business Areas (CBA) ปี 2566 – 2571



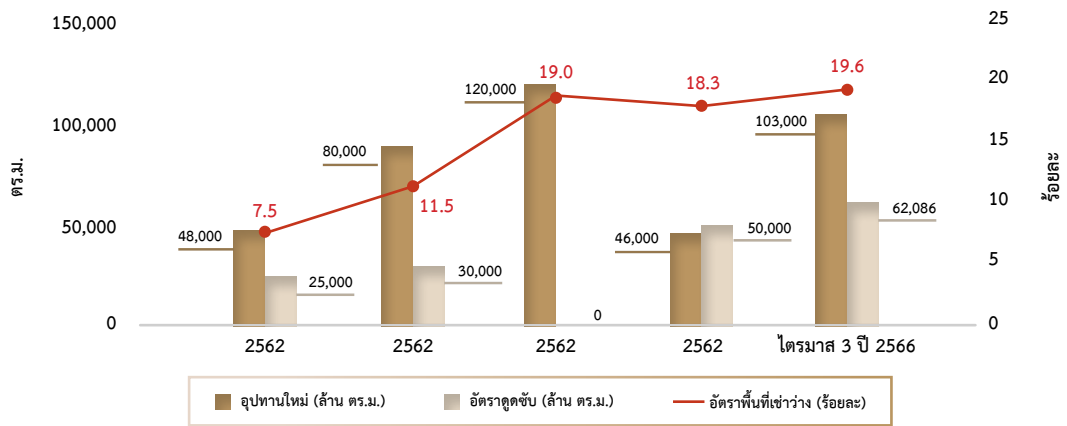
ที่มา: JLL Thailand Research

อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ภาพรวมของธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่กรุงเทพฯ ทุกกลุ่ม มีอุปทานของพื้นที่สำนักงานอยู่ที่ประมาณ 10.48 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 มากกว่า 388,000 ตร.ม. โดยเพิ่มขึ้นทั้งในส่วน Prime grade (Grade A) และ Non-prime grade ในขณะที่ด้านอุปสงค์ภาพรวมในไตรมาส 3 ปี 2566 มีอัตราการดูดซับสุทธิ (Net absorption) กลุ่ม Prime grade (Grade A) ที่ 44,602 ตร.ม. ในขณะที่กลุ่ม Non-prime grade ติดลบที่ -9,980 ตร.ม. ติดต่อกันจากไตรมาสก่อนหน้าและจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีความต้องการในการย้ายไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น รวมถึงการพิจารณาไปยังโครงการใหม่ ๆ ที่มีการเปิดเพิ่มเติม แม้ว่ากลุ่ม Prime grade (Grade A) จะมีอัตราการดูดซับที่ดีขึ้น แต่เนื่องจากมีอุปทานที่เพิ่มขึ้นจึงส่งผลให้อัตราการว่าง (Vacancy Rate) เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเช่นเดียวกับกลุ่ม Non-prime grade

สถานการณ์ธุรกิจอาคารสำนักงานในพื้นที่ Central Business Areas (CBA) ของกรุงเทพฯ นั้นมีอุปทานรวมอยู่ที่ประมาณ 4.95 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2565 ประมาณ 138,000 ตร.ม. ซึ่งส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นจากอาคารสำนักงานในส่วน Non-prime grade ด้านอุปสงค์มีอัตราการดูดซับสุทธิ (Net absorption) ในส่วน Prime grade (Grade A) ดีขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 19.6 ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ในส่วน Non-prime grade ยังคงมีอัตราการดูดซับที่ลดลงอย่างต่อเนื่องจากการที่ผู้เช่าย้ายไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพดีกว่าเดิม

อุปทานใหม่ อัตราการดูดซับ และอัตราห้องเช่าว่างของสำนักงานกลุ่มตลาดบน Prime Grade (Grade A) ในกรุงเทพฯ



ที่มา: JLL Thailand Research

ทั้งนี้ สำหรับแนวโน้มอุตสาหกรรมอาคารสำนักงานปี 2567 ในกรุงเทพฯ คาดการณ์ทิศทางอัตราว่าง (Vacancy Rate) ที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของอุปทานในตลาด โดยระหว่างช่วงปี 2566 ถึง 2571 จะมีอาคารสำนักงานที่กำลังทยอยก่อสร้างและพัฒนา 42 อาคาร หรือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 1.9 ล้านตร.ม. ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากค่าเฉลี่ยย้อนหลังในอดีต เป็นที่น่าสังเกตว่าการเพิ่มขึ้นของอุปทานมีผลต่อการแข่งขันในตลาดและเป็นปัจจัยที่นำไปสู่การเพิ่มขึ้นของอัตราว่างมากกว่าร้อยละ 28 ภายในปี 2567 ซึ่งจะเป็นแรงกดดันการฟื้นตัวของอัตราการปล่อยเช่าและอัตราค่าเช่าในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม แนวโน้มอุปสงค์ตลาดสำนักงานให้เชาจะมีขยายตัวเล็กน้อยในกลุ่ม Prime grade (Grade A) ในพื้นที่ CBA จากการเข้ามาของกลุ่มบริษัทใหม่โดยเฉพาะต่างชาติและบริษัทข้ามชาติที่คาดว่าจะกลับมาลงทุนมากขึ้น ซึ่งนิยมพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกลุ่ม Prime grade (Grade A) ในพื้นที่ CBA ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า รวมถึงกลุ่มบริษัทที่ย้ายมาจากทำเลอื่นที่กลุ่ม Prime grade (Grade A) ในพื้นที่ CBA รวมไปถึงการพัฒนาคุณภาพพื้นที่โครงการใหม่ระดับ A+ ที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งตามมาด้วยอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นเช่นเดียวกัน

ภาพรวมอุตสาหกรรมโรงแรมปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ข้อมูลสถิติจากหน่วยงานด้านเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา รายงานจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีทั้งหมด 28,042,131 คน ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายที่มีการปรับไว้ที่ 25-28 ล้านคน คิดเป็นการเติบโตขึ้นถึงร้อยละ 151 จากปีก่อนหน้า โดยมีการกระตุ้นมาจากนโยบายที่รัฐบาลได้มีมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้นักท่องเที่ยว (วีซ่าฟรี) โดยเฉพาะจากประเทศจีนและอินเดีย รวมถึงการเพิ่มวันพำนักสำหรับนักท่องเที่ยวรัสเซีย และการสร้างความสะดวกในการผ่านแดนสำหรับนักท่องเที่ยวมาเลเซีย ทำให้มีรายได้จากการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติถึง 1.2 ล้านล้านบาท จากเป้าหมายรายได้ที่กำหนดไว้ที่ 1.6 ล้านล้านบาท โดยนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนมากที่สุดมีที่มาจากประเทศ 5 อันดับแรก ได้แก่ มาเลเซีย 4,563,020 คน จีน 3,519,735 คน เกาหลีใต้ 1,658,688 คน อินเดีย 1,626,720 คน และรัสเซีย 1,481,878 คน

สำหรับเป้าหมายในการฟื้นฟูภาคการท่องเที่ยวไทยในปี 2567 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ได้กำหนดเป้าหมายที่จะดึงนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาที่ประเทศไทยที่ 30-35 ล้านคน และประมาณรายได้รวมจากกิจกรรมการท่องเที่ยวทั้งหมดในประเทศไทยที่ 3 ล้านล้านบาท แบ่งเป็น 1.92 ล้านล้านบาทจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ และ 1.08 ล้านล้านบาทจากนักท่องเที่ยวคนไทย ถือเป็นการฟื้นตัวในระดับเทียบเท่ากับปี 2562 ช่วงก่อนเกิดโควิด-19 อย่างไรก็ตาม รัฐบาลมีการกำหนดเป้าหมายเชิงนโยบายที่สูงขึ้นในส่วนรายได้จากการท่องเที่ยวอยู่ที่ 3.5 ล้านล้านบาท โดยมุ่งขยายเชิงรุกเพิ่มเติมในส่วนรายได้ที่มาจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากรัฐบาลที่อนุมัติมาตรการหลักในการกระตุ้นการท่องเที่ยว ประกอบไปด้วย 1) การยกเว้นวีซ่าแก่นักท่องเที่ยวชาวจีน คาซัคสถาน อินเดีย และได้หวัน 2) การขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวจาก 30 เป็น 60 วันเป็นกรณีพิเศษ 3) การยกเว้นการยื่นแบบรายการคนต่างด้าวด้านพรมแดนสะเดา จ.สงขลา 4) การขยายเวลาให้บริการของสถานประกอบการ ทั้งนี้ ภาพรวมแผนงานของ ททท. ในปี 2567 จะมุ่งเน้นคุณภาพควบคุมค่าและเดินทางสู่ความยั่งยืน (High Value & Sustainability) ภายใต้การบูรณาการของทุกภาคส่วน เพื่อส่งเสริมให้เกิดการท่องเที่ยวทั้งปี ท่องเที่ยวยั่งยืน และท่องเที่ยวเท่าเทียม ทั้งยังคงให้ความสำคัญกับการสร้างประสบการณ์ทรงคุณค่าบนพื้นฐานวัฒนธรรมและ Soft Power

สมาคมโรงแรมไทย (ทีเอชเอ) ได้ทำการประเมินข้อมูลผลสำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่ให้บริการที่พักแรม โดยการร่วมมือกับธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในปี 2566 อัตราการเข้าพักของโรงแรมทั่วประเทศไทยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 60 ยังคงน้อยกว่าปี 2562 ที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 75 ในส่วนของราคาห้องพัก โรงแรมกว่าร้อยละ 50 สามารถปรับราคาห้องพักได้สูงกว่าช่วงก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะโรงแรมระดับ 4 ดาวขึ้นไป ขณะที่โรงแรมระดับไม่เกิน 3 ดาวส่วนใหญ่ยังปรับราคาได้จำกัด ทั้งนี้ โรงแรมในภาคใต้มีสัดส่วนของโรงแรมที่ปรับราคาได้สูงกว่าก่อนโควิด-19 สูงกว่าภาคอื่น ๆ

ทั้งนี้ สำหรับแนวโน้มกลุ่มพื้นที่ในการท่องเที่ยวพบว่าโรงแรมในพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต) คาดการณ์รายได้เติบโตสูงตามทิศทางการท่องเที่ยว อัตราเข้าพักเฉลี่ยมีโอกาสสูงถึงร้อยละ 80 ต่อปี จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเข้ามาเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในขณะที่โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญและจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคคาดการณ์รายได้ทยอยปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศและอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ ในส่วนโรงแรมในจังหวัดอื่น ๆ รายได้มีแนวโน้มทรงตัว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังคงต่ำกว่าพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านเพื่อไปจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคหรือแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ





4. ปัจจัยความเสี่ยง



ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อ CPNREIT และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในข้อนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในข้อนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ CPNREIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT

4.1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน อันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยในระดับ มหภาค ผู้จัดการกองทรัสต์จะวางแผนการจัดหาประโยชน์และการบริหารทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดแผนการจัดหาลูกค้า ผู้เช่าพื้นที่ให้มีฐานลูกค้าที่ประกอบไปด้วยลูกค้าหลากหลายกลุ่ม โดยในการจัดหาลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเน้นการเข้าถึงลูกค้าในหลากหลายธุรกิจ และมีการนำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ที่มีความเหมาะสมและสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยมีต้นทุนการเช่าและการให้บริการในระดับที่เหมาะสม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า อันจะทำให้ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ที่มีการต่อสัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของร้านค้า และมีมาตรการดูแลช่วยเหลือผู้เช่าร้านค้าที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ เช่น การวางแผนร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าเพื่อพัฒนาแผนการตลาดและการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาจับจ่ายใช้สอยและใช้บริการในศูนย์การค้า รวมทั้งเห็นนโยบายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดูแลและสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับร้านค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับฟังปัญหา ข้อเสนอแนะ ให้คำปรึกษาและหาแนวทางร่วมกันในการพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานและการแข่งขันของร้านค้าให้เติบโตไปพร้อมกับศูนย์การค้าในระยะยาว

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานได้อย่างถูกต้อง เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้ที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินและติดตามผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้อย่างต่อเนื่อง และจะดำเนินการที่จำเป็นร่วมกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน รวมถึงการพิจารณาประมาณประจำปีของโรงแรม เพื่อรักษาผลการดำเนินงานของทรัพย์สินให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ หรือเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมในกรณีที่ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในส่วนนี้ที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามแผนงานและเป้าหมายที่กำหนด

4.1.2 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุน เศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อนี้ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน และฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

ในปี 2566 จากการคลี่คลายของสถานการณ์ COVID-19 และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าประเทศได้ ส่งผลให้ประชาชนและห้างร้านต่าง ๆ สามารถกลับมาใช้ชีวิตและเปิดกิจการได้ใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 และส่งผลให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนมีการฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยสรุปได้ดังนี้

- **ศูนย์การค้า:** จำนวนผู้ใช้บริการเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2566 อยู่ที่ระดับร้อยละ 84 ของช่วงก่อน COVID-19 และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 96.2 ประกอบกับการจัดกิจกรรมการตลาดในศูนย์การค้าได้ตามปกติ ส่งผลให้ร้านค้าต่าง ๆ มียอดขายเพิ่มขึ้น และการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้ากลับสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19
- **อาคารสำนักงาน:** จากการปรับเปลี่ยนรูปแบบการทำงานเป็น Hybrid Working หรือ Work from Anywhere ส่งผลให้ความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานเปลี่ยนแปลงไป โดยผู้เช่าบางรายขอลดพื้นที่เช่าลง และบางรายขอไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญา ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานและรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 จำนวนพนักงานกลับเข้าทำงานในออฟฟิศมีการฟื้นตัวต่อเนื่อง และมีผู้เช่ารายใหม่สนใจเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน
- **โรงแรม:** จากการเปิดประเทศและการยกเลิกการควบคุมการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวจีนในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยในปี 2566 มีการฟื้นตัวขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 88.1 ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 ในปี 2562 ที่ประมาณร้อยละ 88.8 ประกอบกับอัตราค่าห้องพักกลับมาสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 ส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจากผู้เช่าช่วง ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรเต็มจำนวน เปรียบเทียบกับช่วง COVID-19 ที่กองทรัสต์ได้ยกเว้นค่าเช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 หรือบางไตรมาสกองทรัสต์ได้รับค่าเช่าผันแปรเพียงบางส่วน

4.1.3 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต

ผลประกอบการของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุคปัจจุบันและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้มีความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของช่องทางการซื้อสินค้าและบริการที่หลากหลาย เช่น การซื้อสินค้า บริการ และสั่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์ รวมถึงทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น ซึ่งตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์พื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการภายในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วน of ศูนย์การค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนกลยุทธ์ในการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่มีรูปแบบของศูนย์การค้าและพื้นที่การใช้งานรูปแบบใหม่ ๆ ซึ่งกองทรัสต์คาดว่าจะสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ใหม่ที่ดีตอบสนองกับพฤติกรรมและวิถีชีวิตของลูกค้าแต่ละกลุ่ม การวางองค์ประกอบของร้านค้าและบริการที่เหมาะสม ควบคู่กับการจัดกิจกรรมเพื่อตอบสนองความต้องการของคนที่มีความสนใจในลักษณะเดียวกัน (Community) รวมทั้งการใช้ Digital Platform และระบบเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารและให้บริการกับลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ รวมถึงทำให้การบริหารศูนย์การค้าดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

CPNREIT ได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ดำเนินการดังต่อไปนี้

- **ศูนย์การค้า:** ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาการให้บริการ ทั้งผ่านช่องทางการขายแบบ Omnichannel เช่น One call One click (Chat & Shop, Central Eats, Central kitchen) และการสร้างประสบการณ์ดิจิทัลในการให้บริการและสิทธิพิเศษผ่าน Central Life บน LINE Platform และ Central Life X บน Android & IOS application รวมถึงการสนับสนุนและช่วยเหลือผู้เช่า ทั้งการเป็น End-to-End solutions สำหรับคู่ค้าอย่างครบวงจร ได้แก่ (1) การช่วยเหลือการเติบโตและการขยายสาขาด้วยโมเดล Co-Investment, Funding และ Franchise (2) การช่วยเหลือด้าน Business operation ต่าง ๆ เช่น การใช้ SERVE application และ (3) การใช้ Big Data จาก The 1 และ The 1 BIZ กระตุ้นยอดขายร้านค้าผ่านกิจกรรมทางการตลาดที่ตรงกลุ่มเป้าหมายและช่วยเหลือร้านค้าที่ได้รับผลกระทบ ผ่านการให้ส่วนลด ชะลอการชำระหนี้ค่าเช่า และปรับประเภทสัญญาเช่า ส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพผู้เช่าผ่านการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ การจับคู่ทางธุรกิจและการขยายธุรกิจทั้งในและต่างประเทศด้วย Start-Up market และโครงการ Central Pattana Lead และ Retail Academy
- **อาคารสำนักงาน:** ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาช่องทางออนไลน์ผ่านการสร้าง website เพื่อช่วยในการเข้าถึงพื้นที่เช่าผ่าน 360 VR Tour พิจารณาเงื่อนไขการเช่า การนัดหมาย และการจองพื้นที่ รวมทั้งการพัฒนา Application (B2C) เพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้อาคารเกิดความสะดวก และทำให้การสื่อสารมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- **โรงแรม:** ผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้กระตุ้นยอดขายของนักท่องเที่ยวในประเทศผ่านการทำโปรโมชั่นที่สอดคล้องกับมาตรการภาครัฐ “เราเที่ยวด้วยกัน” การใช้ Influencer จากสื่อสังคมออนไลน์ในการโฆษณา และการมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าองค์กรเพิ่มขึ้น รวมถึงการหานักท่องเที่ยวต่างชาติอื่น ๆ ขดเขย่นักท่องเที่ยวชาวจีนที่ลดลง โดยมุ่งเน้นกลุ่มประเทศที่มีศักยภาพ ได้แก่ สหรัฐฯ สหภาพยุโรป ตะวันออกกลาง และเอเชียใต้

4.1.4 ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การตลาด การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการ CPNREIT ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของ CPNREIT ให้ประสบความสำเร็จ ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ซึ่งรวมถึงความสามารถในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของ CPNREIT รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการตามกลยุทธ์การจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ที่ให้ประสิทธิผลหรือกลยุทธ์ไม่มีประสิทธิภาพ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัสต์จะควบคุมและติดตามการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมมีการดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการ CPNREIT และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ CPNREIT มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.1.5 CPNREIT ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของเซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และทีมบริหารโรงแรมจากกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่มฮิลตันสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ และมีคุณสมบัติเหมาะสม อาจทำให้ CPNREIT มีความสามารถในการทำกำไรลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์คาดว่าความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้ เนื่องจากกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนามีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ที่ครอบคลุมทั้งด้านการสรรหาและการรักษาบุคลากร การพัฒนาศักยภาพบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่รับผิดชอบและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ได้อย่างสม่ำเสมอ ในส่วนของความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา นั้น กลุ่มฮิลตัน ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีระบบการทำงานภายในที่ดี และคาดว่าจะสามารถส่งทีมบริหารโรงแรมชุดใหม่มาแทนทีมบริหารโรงแรมชุดเดิมได้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรม ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานและบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

4.1.6 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จัดทำระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่มาแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิม ซึ่งอาจทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบัน (กลุ่มฮิลตัน) จะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไปอาจมีความแตกต่างไปจากเดิม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 2 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568) และหากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่ CPNREIT ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงรวมถึงสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ามีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่น ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไป หรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสม มาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่อง

4.1.7 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจโรงแรม

การค้าเงินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อาจได้รับผลกระทบทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะลดความน่าสนใจของประเทศไทยที่เป็นจุดหมายปลายทางการท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมอย่างมากแห่งหนึ่งในเขตภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก รวมถึงจังหวัดชลบุรีที่เป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งในภาคตะวันออกของประเทศไทย ซึ่งเหตุการณ์ที่มีผลกระทบในทางลบดังกล่าว รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะเศรษฐกิจระหว่างประเทศ การแข็งค่าของเงินบาทไทย มุมมองที่เป็นลบของชาวต่างประเทศเกี่ยวกับประเทศไทย ผลกระทบจากการก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง การปิดล้อมสนามบิน การแพร่ระบาดของโรคระบาดในภูมิภาค อัตราแลกเปลี่ยนของเงินบาทไทยต่อเงินสกุลอื่น ๆ รวมถึงผลกระทบจากความเสี่ยงเกี่ยวกับสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศไทย ดังนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจในระดับมหภาคและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยจะได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ อันจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าวอาจลดลงไปได้ระดับหนึ่งด้วยการปรับแผนการดำเนินงานของโรงแรมให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจในแต่ละช่วงเวลา มีการกระจายกลุ่มลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยไม่จำกัดลูกค้าเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่ง หรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง และปรับกลยุทธ์การขายห้องพักให้สอดคล้องกับแนวทางการตลาดและตรงความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม จึงสามารถนำมาทดแทนซึ่งกันและกันในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวได้ ทำให้ในกรณีที่เกิดปัญหาเกี่ยวกับลูกค้าจากภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ก็ยังมีลูกค้าจากกลุ่มอื่นมาทดแทนได้

4.1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ

4.1.9 รายได้ของ CPNREIT จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผลประกอบการและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม อิลตัน พัทยา ซึ่ง CPNREIT ได้ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายเดียว (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยรายได้ของ CPNREIT ในส่วนนี้ จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และรายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) (ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง) ที่ CPNREIT จะได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทำให้ CPNREIT มีความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม จากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพียงรายเดียว ดังนั้น ในขณะใดขณะหนึ่ง ถ้าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีฐานะการเงินที่ด้อยลงจากผลประกอบการของโรงแรมที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าอันอาจเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก อันอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลประกอบการ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสถานะทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน จะร่วมกันติดตามและประเมินผลประกอบการของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมอิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง และจะร่วมกันดำเนินการที่จำเป็นเพื่อแก้ไข ปรับปรุงและเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจของโรงแรม โดยมีการพิจารณาถึงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในภาพรวม นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาจัดหาประโยชน์ในโรงแรมอิลตัน พัทยา รวมทั้งเอกสารและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT ซึ่งมีซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความเกี่ยวข้องหรือเข้าเป็นคู่สัญญา โดยเฉพาะอย่างยิ่งเซ็นทรัลพัฒนาจะใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยา รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ ได้แก่ การให้กู้ยืมเงินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล การลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กรณีที่มีการเพิ่มทุน เป็นต้น โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรับประกันรายได้ให้แก่ CPNREIT แต่จะใช้เงินดังกล่าวเพื่อสนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินการของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไข หรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำความผิดข้อสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยการวางแผนและการเบิกใช้เงินสำหรับการดำเนินการกิจการโรงแรมอิลตัน พัทยา จะดำเนินการโดยกลุ่มอิลตันซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

4.1.10 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมอิลตัน พัทยา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรมอิลตัน พัทยา และเช่าเงื่อนไขการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมอิลตัน พัทยา นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วง มีสิทธิขอเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง รวมถึงซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีสิทธิขอยกเว้นไม่ต้องชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ให้แก่ CPNREIT โดยในกรณีที่มีการขอเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้มีการคำนวณค่าเช่าในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าบางส่วน โดยการชำระค่าเช่าดังกล่าวจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมถึงผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของโรงแรมอิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และในกรณีที่พันเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงต้องชำระค่าเช่าของไตรมาสปกติต่อไป ตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าปกติ และต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนในส่วนที่ยังชำระไม่ครบถ้วนด้วย โดยค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนซึ่งยังชำระไม่ครบถ้วนนี้จะถูกคำนวณทุก ๆ ไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมอิลตัน พัทยา

4.1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมอิลตัน พัทยา สิ้นสุดลง และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมอิลตัน พัทยา แทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เข้าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์ มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และด้วยจุดเด่นของ โรงแรมซึ่งมีทำเลที่ตั้งดีในเมืองพญาอินเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทยการจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

อนึ่ง ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา สำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 3 (วันที่ 31 ธันวาคม 2569) ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องแจ้งให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือนก่อนวันครบกำหนด สัญญาดังกล่าว เกี่ยวกับความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกหรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถสรุปข้อตกลงในการต่อ สัญญาเช่าให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเพื่อให้ CPNREIT ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาแทน ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาได้

4.1.12 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงาน

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน จะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการ ชำระค่าเช่าและค่าบริการ การต่อสัญญา หรือการยกเลิกสัญญา ก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้และกระแสเงินสด ของ CPNREIT และความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุนส่วนใหญ่ มีอายุประมาณ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับเปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้า และผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายป้องกันความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่า ได้แก่ (1) การทำสัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาใช้ชดเชย เป็นรายได้ของ CPNREIT ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้น ๆ ได้ รวมถึงนำมาชดเชยรายได้ที่ขาดหายไป และ/หรือความเสียหาย ที่อาจเกิดขึ้นแก่ CPNREIT ในกรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุการเช่าตามสัญญา (2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าที่ ค้างชำระค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อเจรจาและแก้ไขปัญหาพร้อมกันกับผู้เช่า (3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่างใกล้ชิด ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสานงานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหา

อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ โดย เป็นผลสืบเนื่องจากการลดลงของกำลังซื้อในประเทศ การเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยว และผลกระทบจากมาตรการ ต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การปิดศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในข้างต้นได้ส่งผลกระทบต่อยอดขายของ ผู้เช่า รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า และแนวโน้มการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม เซ็นทรัลพัฒนาใน ฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการกำหนดมาตรการการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ โดยพิจารณาจากประเภทผู้เช่าประกอบ กับผลกระทบที่ผู้เช่าได้รับ เพื่อเยียวยาผลกระทบต่อผู้เช่า เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้จนกว่าสถานการณ์จะคลี่คลาย อันเป็นการรักษา ฐานผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในระยะยาว

4.1.13 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า

การมีผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เช่น การมีห้างสรรพสินค้าหรือโรงพยาบาล เป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาซื้อสินค้าและใช้ บริการภายในศูนย์การค้า ดังนั้น การสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าสนใจของศูนย์การค้าลดลง ซึ่งอาจส่งผลให้ปริมาณผู้มาซื้อ สินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้าลดลงตามไปด้วย และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่น ๆ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าด้วย

อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้จะลดลง เนื่องจากหากผู้เช่าหลักจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับ CPNREIT ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้า อย่างน้อย 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน ผู้เช่าหลักรายเดิมที่จะไม่ต่ออายุสัญญา และด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน ทั้งส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงประสบการณ์กว่า 30 ปี ของเซ็นทรัลพัฒนาในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ได้อย่าง ประสบความสำเร็จ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ที่จะไม่ต่ออายุสัญญา คาดว่าน่าจะดำเนินการได้ อนึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 CPNREIT ยังมีได้รับแจ้งจากผู้เช่าหลักว่าจะไม่ทำการต่ออายุสัญญาเช่ากับ CPNREIT

4.1.14 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงทรัพย์สินของ CPNREIT

ทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมของ CPNREIT แต่ละแห่ง จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการศูนย์การค้า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินของ CPNREIT มากนัก ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของทรัพย์สิน หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญของทรัพย์สิน ซึ่งโดยปกติจะมีการดำเนินการทุก ๆ 10-15 ปี และโดยทั่วไปจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานของทรัพย์สินนั้น ๆ ในระหว่างช่วงการปรับปรุง โดยการปรับปรุงจะดำเนินการเป็นส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้บริการตามปกติ เว้นแต่หากพิจารณาแล้วว่าการปิดการดำเนินงานของทรัพย์สินเพื่อการปรับปรุงซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน ๆ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจจะมีผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม ตลอดจนรายได้ของ CPNREIT

โดยปัจจุบัน เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้เสนอแผนในการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่อาคาร งานระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เสื่อมสภาพเนื่องจากอายุการใช้งานที่ผ่านมาเกือบ 30 ปี และปรับการออกแบบและบรรยากาศของโครงการใหม่เพื่อสร้างความพึงพอใจต่อลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย รวมทั้งการพัฒนาปรับปรุงเพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน ยกกระดับภาพลักษณ์และตำแหน่งทางการตลาด (Positioning) การสร้างจุดหมายสำหรับสินค้าหรือบริการประเภทต่าง ๆ (Destinations) และการยกระดับและเพิ่มความหลากหลายของร้านค้า

ทั้งนี้ ในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม สำหรับส่วนที่เป็นโรงแรม จะมีการวางแผนเพื่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้เช่าพื้นที่และลูกค้าที่มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรมให้น้อยที่สุด โดยจะมีการพิจารณาถึงความเพียงพอของแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ดำเนินการและระยะเวลาในการดำเนินการที่เหมาะสม รวมถึงจะมีการศึกษาถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับทุกครั้งก่อนเริ่มดำเนินการ ทั้งนี้ การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ถือว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เพื่อรักษาภาพลักษณ์และความทันสมัย และให้มีความสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะตลาดอยู่ตลอดเวลา เพื่อสร้างความน่าสนใจให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน และสามารถตอบสนองความต้องการทั้งของผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน รวมถึงลูกค้าที่มาใช้บริการภายในศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม ซึ่งก็หมายถึงการรักษาและเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และกระแสเงินสดให้แก่ CPNREIT ได้ในระยะยาว

อนึ่ง สำหรับการดูแลสภาพของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Effort) เยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้โดยสัญญา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใด ๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วง โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องร่วมกันพิจารณาและอนุมัติ

4.1.15 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน ไม่ใช่ผู้เช่าพื้นที่กับกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ภายในพื้นที่อาคารศูนย์การค้าที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาเป็นเจ้าของ และ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ดังกล่าว ซึ่งผู้ที่เป็นเจ้าของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ดังกล่าวอาจจะดำเนินการขาย ให้เช่าช่วงที่ดิน และ/หรือพื้นที่ดังกล่าวแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือเปลี่ยนแปลงการทำธุรกิจ โดยที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิโต้แย้ง ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการบริหารศูนย์การค้าและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยแห่งความสำเร็จประการหนึ่งในการดำเนินธุรกิจห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ คือ การมีทำเลที่ตั้งของห้างที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง โดยการที่ห้างตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน โดยที่ศูนย์การค้าดังกล่าวมีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีความสะดวกสบายในการเดินทางเข้าถึง ถือเป็นปัจจัยที่สำคัญประการหนึ่งที่ทำให้การดำเนินธุรกิจของห้างดังกล่าวประสบความสำเร็จอย่างต่อเนื่อง อันทำให้ความเสี่ยงที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่จะย้ายออกจากพื้นที่ศูนย์การค้าลดลงไปมาก

ศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน แต่ไม่ได้ลงทุนในพื้นที่ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ มีดังนี้

ศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน/จะลงทุน	ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่
1. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
2. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
3. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
4. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา	บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
5. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
6. ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน

4.1.16 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่ง CPNREIT ไม่ได้ลงทุน

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT เป็นการลงทุนในพื้นที่ของอาคารศูนย์การค้าบางส่วน ทำให้ CPNREIT อาจไม่ได้เป็นผู้ที่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องหรือผู้รับผลประโยชน์สำหรับการคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในส่วนในพื้นที่ซึ่ง CPNREIT ไม่ได้ลงทุน ดังนั้น ในกรณีที่เกิดความเสียหายในส่วนในพื้นที่ใกล้เคียงกับพื้นที่ที่ CPNREIT ได้ลงทุน ความเสียหายที่เกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อ CPNREIT ในการจัดหารายได้ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการของ CPNREIT ได้ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ แม้ CPNREIT จะจัดให้มีการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) แล้วก็ตาม แต่ CPNREIT อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากการประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมเฉพาะความเสียหายที่กระทบทรัพย์สินที่ CPNREIT ได้ลงทุนเท่านั้น ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ดังนั้น ในกรณีที่พื้นที่ซึ่ง CPNREIT ได้ลงทุนต้องหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจเป็นการชั่วคราว (ทั้งที่พื้นที่ดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย) จากการที่พื้นที่อื่นซึ่ง CPNREIT ไม่ได้ลงทุนเกิดความเสียหายและไม่สามารถใช้ดำเนินธุรกิจได้ จนมีผลกระทบต่อพื้นที่ในส่วนที่ CPNREIT ได้ลงทุน CPNREIT อาจจะไม่ได้รับค่าชดเชยตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

4.1.17 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ทาง CPNREIT ได้เข้าทำสัญญาเช่า/จะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือเช่าช่วงที่ดิน และ/หรืออาคาร สัญญาเช่า และ/หรือซื้อขายงานระบบ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT เพื่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของ CPNREIT และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้ CPNREIT จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา เรียกร้องค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าที่คงเหลือก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ CPNREIT ไม่ได้รับผลประโยชน์อันพึงได้ จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือการบังคับให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของ CPNREIT ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่ CPNREIT เรียกร้อง ดังนั้น CPNREIT จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่ CPNREIT จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้ CPNREIT ชนะคดี ทาง CPNREIT อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

4.1.18 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปี 30 และปีที่ 60

เนื่องจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ที่ CPNREIT ทำกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3”) นั้น จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ตกลงให้คำมั่นแก่ CPNREIT ว่าจะให้ CPNREIT มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่า CPNREIT จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า

หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว CPNREIT จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้ CPNREIT มีสิทธิในการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ไม่สามารถให้ CPNREIT ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ รวมทั้ง เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ CPNREIT ได้จัดให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับ CPNREIT เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ CPNREIT จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตามการดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่ CPNREIT ได้

4.1.19 การลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน ซึ่งทำให้ CPNREIT อาจไม่มีอำนาจในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เยี่ยงเจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ/หรือผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน จะยินยอมให้ CPNREIT ลูกค้า คู่สัญญา ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าจาก CPNREIT รวมถึงผู้ให้บริการของโครงการ สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า-ออก และสัญจรภายในโครงการได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ เห็นว่าการไม่ได้ลงทุนในที่ดินจะไม่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน

นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะบริษัทใหญ่ของผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกสำหรับที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน จะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ให้บริษัทย่อยดังกล่าวสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องที่บริษัทดังกล่าวเป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด (รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ) เพื่อป้องกันและเยียวยาหากมีเหตุที่จะทำให้บริษัทดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา หรือหากจะมีการเลิกสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้จะช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินกับบุคคลภายนอกดังกล่าวกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน นอกจากนี้ ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าทรัพย์สิน ว่าจะต้องไม่กระทำการใด ๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของ CPNREIT หรือกระทำการใด ๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลกระทบต่อ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งถ้าหาก CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าทรัพย์สินจะต้องชำระค่าเช่าที่ CPNREIT ได้ชำระไปแล้วล่วงหน้าคืนให้แก่ CPNREIT โดยคำนวณตามระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือ นอกจากนี้ CPNREIT ยังสามารถเรียกค่าขาดประโยชน์จากการเลิกสัญญาดังกล่าวจากผู้ให้เช่าทรัพย์สินได้ด้วย ทั้งนี้ รายละเอียดโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดิน และเจ้าของกรรมสิทธิ์/ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน เป็นดังนี้

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม:

โครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน
โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา	ที่ดินบางส่วนเป็นของบุคคลภายนอก และบางส่วนเป็นของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹ สำหรับที่ดิน ส่วนของบุคคลภายนอก ซึ่งให้เช่าช่วงต่อแก่ ซีพีเอ็น พัทยา ¹
โครงการเซ็นทรัล มารินา	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา
โครงการเซ็นทรัล ลำปาง	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ ¹
โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	GLAND ¹	-
โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	สเตอร์ลิง ¹	-

หมายเหตุ

¹ เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม:

โครงการ	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดิน
โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)	บุคคลภายนอก	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ¹
โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ)	บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร จำกัด ²	เซ็นทรัลพัฒนา

หมายเหตุ

1. เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา
2. มีกรรมกร่วมกันกับเซ็นทรัลพัฒนา

4.1.20 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พญา และโครงการเซ็นทรัล มารินา

เนื่องจากพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล พญา ที่ CPNREIT ลงทุนประมาณ 4,827 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล มารินา ที่ CPNREIT ลงทุนประมาณ 3,924 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เช่าช่วงในอาคารที่ผู้ให้เช่าไปเช่ามาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ (กล่าวคือโครงการเซ็นทรัล พญา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ คือ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (สาขาเซ็นทรัล พญา) ให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พญา และโครงการเซ็นทรัล มารินา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่คือ บริษัท เซ็นทรัลพญา จำกัด (ปัจจุบันได้ควบรวมกับบริษัทอื่น เป็นบริษัท บิ๊กซี รีเทล โฮลดิ้ง จำกัด) ให้เช่าพื้นที่ในโครงการดังกล่าวให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา) ซึ่งการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงดังกล่าว ทำให้ CPNREIT ไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น CPNREIT จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคต

อย่างไรก็ดี พื้นที่เช่าช่วงดังกล่าวในโครงการเซ็นทรัล พญา และโครงการเซ็นทรัล มารินา เป็นเพียงพื้นที่บางส่วนในอาคารซึ่งมีจำนวนไม่มาก และมีสัดส่วนการลงทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่ในอาคารทั้งหมดที่ CPNREIT ลงทุน อีกทั้งเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะที่เป็นบริษัทใหญ่ของซีพีเอ็น พญา ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าอาคารโครงการเซ็นทรัล พญา ได้กำหนดมาตรการควบคุมดูแลการปฏิบัติตามสัญญาของซีพีเอ็น พญา และมาตรการในการป้องกันและเยียวยาเพื่อมิให้ซีพีเอ็น พญา กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่ง CPNREIT ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่โครงการเซ็นทรัล พญา ในการให้ CPNREIT เข้าสวมสิทธิแทนซีพีเอ็น พญา หากซีพีเอ็น พญา ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พญา ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของซีพีเอ็น พญา หรือ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล มารินา ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของเซ็นทรัลพัฒนา CPNREIT มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยที่ซีพีเอ็น พญา และเซ็นทรัลพัฒนา (แล้วแต่กรณี) จะต้องคืนค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาเช่าช่วงที่คงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนาม CPNREIT คืนให้แก่ CPNREIT อีกทั้งจะต้องชำระค่าขาดประโยชน์จากการที่ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ด้วย

ดังนั้น การเช่าช่วงพื้นที่อาคารในโครงการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงต่อ CPNREIT ในระดับต่ำ และไม่มีผลกระทบต่อจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT จากทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.21 ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส กับผู้เช่าบางราย มีข้อจำกัดห้ามมิให้ผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจหรืออนุญาตให้บุคคลใดประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่าภายในพื้นที่โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจทำให้ CPNREIT มีข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามในการลดข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เมื่อมีการพิจารณาการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในครั้งต่อไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าบางรายที่มีข้อจำกัดดังกล่าวในสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของพื้นที่ให้เช่าของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

4.1.22 ความเสี่ยงที่ก่อกำเนิดจากการกู้ยืมเงินและการชำระคืนตราสารหนี้

สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของ CPNREIT อยู่ที่ประมาณร้อยละ 27.2 (สัดส่วนการกู้ยืมเงินคำนวณจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินในปัจจุบันของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์ (ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)) (หากไม่รวมมูลค่าสินทรัพย์จากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40.3) ซึ่ง CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT ทำให้ CPNREIT อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีการสำรองเงินบางส่วนสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมและตราสารหนี้ในแต่ละปีและเปิดเผยในรายงานประจำปี ซึ่งถือเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ด. สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมหรือหนี้จากการออกตราสารหนี้ รวมทั้งจัดเตรียมวงเงินกู้สำรองไว้เพื่อการชำระหนี้ส่วนที่เหลือหากไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้

นอกจากนี้ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงทางการเงินหากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการ Refinance โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกระแสเงินสดของ CPNREIT ลดลงเนื่องจากการสิ้นสุดของสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่ลงทุนบางโครงการ รวมทั้งความเสี่ยงที่อาจมีต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และอาจมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจมีความจำเป็นที่ CPNREIT จะต้องเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

4.1.23 ความเสี่ยงจากการที่เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ เซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมนโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนายังเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ที่สุดของ CPNREIT ทำให้เซ็นทรัลพัฒนามีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญ ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT สำหรับวาระที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ใช้ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยในการบริหารจัดการ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระในสัดส่วนอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะทำหน้าที่ในการพิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลภายในโครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงรายการอื่นใดที่มีนัยสำคัญโดย CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

4.1.24 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังอาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในหลาย ๆ พื้นที่ เป็นธุรกิจหลัก รวมถึงกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังมีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าร้านค้าและผู้เช่าในอาคารสำนักงานให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT ด้วย ซึ่งอาจทำให้ทรัพย์สินของ CPNREIT มีอัตราการเช่าลดลง ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ลดลงหรือไม่สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นไม่มีมากนัก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาที่มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้งซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าใช้บริการของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือกเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ CPNREIT ได้ทำการว่าจ้างกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เซ็นทรัลพัฒนามีการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของทรัพย์สินที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของเซ็นทรัลพัฒนาในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจาก (ก) เหตุสุดวิสัย หรือ (ข) การซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนของทรัพย์สินที่ GLAND หรือสเตอร์ลิง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำระหว่าง CPNREIT กับ GLAND และ CPNREIT กับสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

- (1) GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
- (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่ากำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของทรัพย์สินที่เช่าอาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CPNREIT ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่ CPNREIT ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำงบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนด

อัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะใช้กับพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมด แก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในหนังสือสิทธิในการปฏิเสธก่อนตามที่กำหนดในสัญญา หรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

เพื่อประโยชน์แห่งสัญญาข้อนี้ หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ตามที่กำหนดข้างต้น ผู้ให้สัญญาตกลงเปิดเผยหรือจัดให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา เปิดเผยข้อมูลค่าเช่าและค่าบริการ เงื่อนไข และระยะเวลาการเช่าของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกไตรมาส รวมถึงให้สิทธิ CPNREIT เข้าไปตรวจสอบข้อมูลดังกล่าวตามที่ CPNREIT ร้องขอและเห็นสมควร

นอกจากนี้ นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จนถึงวันที่ 18 เมษายน 2567 หาก GLAND หรือสเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเตอร์ลิงมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 GLAND หรือสเตอร์ลิง ตกลงว่า GLAND หรือสเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเตอร์ลิงจะดำเนินการให้ CPNREIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ศูนย์การค้าของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาที่อาจมีการแข่งขันกันกับโครงการศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน

โครงการเซ็นทรัล พญา และโครงการเซ็นทรัล มารินา อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล ชลบุรี และโครงการเซ็นทรัลศรีราชา อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ชลบุรี มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล มารินา และโครงการเซ็นทรัล พญาค่อนข้างมาก ระยะทางประมาณ 57 และ 58 กิโลเมตร ตามลำดับ และโครงการเซ็นทรัล ศรีราชา มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล มารินา และโครงการเซ็นทรัล พญา ประมาณ 30 และ 32 กิโลเมตร ตามลำดับ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าโครงการแต่ละแห่งมีความแตกต่างของกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน

โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ระยะทางประมาณ 9 - 13 กิโลเมตร แล้วแต่เส้นทาง โดยที่ทั้งสองศูนย์การค้ามีกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน

โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า อาจมีความเสี่ยงจากการแข่งขันกับศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ที่เปิดอย่างเป็นทางการในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2566 อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงจากประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวลดลงไปได้ เนื่องจากในด้านของทำเลที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มีพื้นที่ที่อยู่ห่างจากโครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์ ระยะทางประมาณ 9-13 กิโลเมตร แล้วแต่เส้นทาง โดยที่ทั้งสองศูนย์การค้ามีกลุ่มลูกค้า (Shoppers) แนวคิดของศูนย์การค้า และจุดเด่นของศูนย์การค้าที่แตกต่างกัน

ทั้งนี้ การที่เซ็นทรัลพัฒนามีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในพื้นที่ใกล้เคียงกันบางพื้นที่ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวมีพัฒนาการทางเศรษฐกิจและศักยภาพทางธุรกิจในระยะยาวที่ดี อันเป็นผลมาจากพื้นที่มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม และมีความเจริญมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนประชากรและกำลังซื้อของประชากรในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ใกล้เคียงกันเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน โดยฝ่ายบริหารของเซ็นทรัลพัฒนา และทีมงานได้มีการศึกษาและประเมินปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม จะไม่กระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่ (Cannibalization) ในโครงการที่มีอยู่เดิม เนื่องจากมีความต้องการเช่าพื้นที่ในระยะยาวที่เพียงพอสำหรับทั้งโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการที่จะพัฒนาและก่อสร้างเพิ่มเติม

ตารางเปรียบเทียบศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์รินา ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ชลบุรี และศูนย์การค้าเซ็นทรัล ศรีราชา

รายการ	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พญา	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มาร์รินา	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ชลบุรี	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ศรีราชา
การลงทุนของ CPNREIT	โครงการที่ CPNREIT ลงทุน	โครงการที่ CPNREIT ลงทุน	-	-
ที่ตั้ง	333/99 หมู่ที่ 9 ตำบลหนองเรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260	78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองเรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี 20260	55/88-89, 55/91 หมู่ที่ 1 ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 20000	8 ถนนสุขุมวิท อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 20110
ระยะห่างจากศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน	-	-	ห่างจากเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล พญา คอนข้างมาก ระยะทางประมาณ 57 และ 58 กิโลเมตรตามลำดับ	ห่างจากเซ็นทรัล มาร์รินา และเซ็นทรัล พญา คอนข้างมาก ระยะทางประมาณ 30 และ 32 กิโลเมตรตามลำดับ
แนวคิดของศูนย์การค้า	<ul style="list-style-type: none">- โครงการมีกลุ่มผู้ประกอบการค้าขนาดใหญ่ และครบครันดึงดูดสายตา และโรงแรม- ศูนย์รวมไลฟ์สไตล์ของชีวิตแห่งความทันสมัยและความสนุกสนานของเมืองท่องเที่ยว ซึ่งโดดเด่นด้วยระเบียบชมวิวยุทธศาสตร์ได้ 360 องศา- มีลานกิจกรรมบริเวณหน้าศูนย์การค้าที่สร้างสีสันและชีวิตชีวาให้แก่ชาวไทยและชาวต่างประเทศ	<ul style="list-style-type: none">- ศูนย์การค้าที่ต้องสนองกลุ่มลูกค้าหลากหลายทั้งนักท่องเที่ยว ผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น ผู้เดินทางไปประชุมสัมมนาและเดินทางไปกับเพื่อนในวันหยุด รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่มองหาสินค้าแฟชั่น เสื้อผ้า อาหารตกแต่งแบบพรีเมียมมอลล์ภายใต้แนวคิด “หมู่บ้านชาวประมง” (Fisherman Village)	<ul style="list-style-type: none">- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ขอบปัดคอมเพล็กซ์ที่ใหญ่และทันสมัย สมบูรณ์ในตัวเมืองชลบุรี- มีการออกแบบด้านสถาปัตยกรรมที่มีความโดดเด่น	<ul style="list-style-type: none">- ศูนย์การค้าสีเขียว Eco-Friendly Mall แห่งแรกในภาคตะวันออก ท่ามกลางบรรยากาศ Semi-outdoor และ Pet-friendly- การออกแบบที่ช่วยประหยัดพลังงาน อาทิ การใช้แสงธรรมชาติภายในศูนย์ฯ ให้มากที่สุด, การติดตั้งพัดลมความเร็วสูง- ไลฟ์สไตล์ใหม่ให้คนศรีราชาภายใต้คอนเซ็ปต์ ‘The Innovation Oasis’ ต้นแบบชีวิตสุขล้ำอย่างลงตัว
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	นักท่องเที่ยว คนทำงานที่มีกำลังซื้อ รวมถึงครอบครัวในเมืองพญา	นักท่องเที่ยว คนทำงานที่มีกำลังซื้อชอบกลางวัยรุ่น และครอบครัวในเมืองพญา	ครอบครัว คนทำงานและวัยรุ่นในอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	นักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ คนทำงาน วัยรุ่น และครอบครัวในเมืองศรีราชา
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none">- แหล่งรวมร้านค้าแบรนด์เนมแฟชั่นชั้นนำ ของต่างประเทศมากที่สุดในพื้นที่ภาคตะวันออก- ศูนย์รวมร้านอาหารชั้นนำ ร้านอาหารนานาชาติ และศูนย์อาหาร- ศูนย์รวมนันทนาการอย่าง โรงภาพยนตร์ สวนสนุกสำหรับเด็ก พร้อมด้วยลานกิจกรรมขนาดใหญ่ฝั่งริมถนนเลียบชายหาด ที่มีกิจกรรมหมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง	<ul style="list-style-type: none">- เป็นแหล่งรวมร้านอาหารไว้หลากหลาย ครบครันทันสมัย ดูปอเจ็ทลูกค้ากลุ่มครอบครัว และนักท่องเที่ยว- ไชน่า Market Market มีสินค้าหลากหลายและทันสมัย- Sport Outlet Destination ในพญา แบรินด์ชั้นนำ เช่น Nike Adidas Sketchers converse และ Havaianas เป็นต้น- Marina Thai Craft จำหน่ายผลิตภัณฑ์จากธรรมชาติ และงานแฮนด์เมด	<ul style="list-style-type: none">- มีร้านค้าแฟชั่นแบรนด์ดังที่ครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี- มีร้านอาหารและร้านเครื่องดื่มแบรนด์ดังที่ครบครันมากที่สุดในเมืองชลบุรี- มีโรงภาพยนตร์ที่ทันสมัยและใหญ่ที่สุดในเมืองชลบุรี- มีพิกเนตที่ทันสมัยและใหญ่ที่สุดในเมืองชลบุรี	<ul style="list-style-type: none">- ศูนย์การค้ารูปแบบใหม่แห่งอนาคต Eco-Friendly Mall- ‘Playhouse’ ดูปอเจ็ททุกไลฟ์สไตล์ของคนรักแฟชั่น- ‘Design House’ รวบรวมสินค้าตกแต่งบ้านอย่างมีสไตล์- Food Destination ที่ดีที่สุดในศรีราชา- คอมมูนิตีคนรักสัตว์ และ Pet Park- แลนด์มาร์กถ่ายรูปคู่คู่ศูนย์ฯ- Co-working Space พร้อม Free Wi-fi ทั่วทั้งศูนย์ฯ
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	-	ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	-
ซูเปอร์มาร์เก็ต	เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์	ไทย เฟเวอร์ทิฟ บาย เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์ และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	ท็อปส์ มาร์เก็ต และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	ท็อปส์ มาร์เก็ต (Premium) รูปแบบ Glasshouse

ตารางเปรียบเทียบศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัล เวสต์วิลล์

รายการ	โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า		โครงการเซ็นทรัล เวสต์วิลล์	
การลงทุนของ CPNREIT	โครงการที่ CPNREIT ลงทุน		-	
ที่ตั้ง	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128 7/129 ถึง 7/221 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขต บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร 10700		เลขที่ 999 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130	
ระยะห่างจากศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน	-		ห่างจากโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร	
แนวคิดของโครงการ	<ul style="list-style-type: none">- ศูนย์การค้าระดับพรีเมียมครบวงจรในย่านฝั่งธนบุรี โดยอยู่ในบริเวณที่พักอาศัย สถาบันการศึกษา และอาคารสำนักงาน และเป็นสัญลักษณ์ของไลฟ์สไตล์ระดับพรีเมียมและความภาคภูมิใจของ เขตธนบุรี- การออกแบบสถาปัตยกรรม ได้รับแรงบันดาลใจจากศิลปะอาร์ต นูโว (Art Nouveau) และแนวคิดสถาปัตยกรรมแห่งอนาคตแบบฟิวเจอริสติก (Futuristic) ใช้แฟร็กทัล ดีไซน์ (Fractal Pattern) นำรูปทรงทางธรรมชาติมาตีความใหม่ลดทอนให้เรียบง่าย ผนวกกับเทคโนโลยีจากไฟแอลอีดีอาคารเปรียบเสมือนดอกไม้กลีบ ภายในมีการใช้หลังคาโดม และใช้สกายไลท์ (Skylight) เพื่อให้แสงธรรมชาติเข้ามาในศูนย์ได้อย่างเต็มที่		<ul style="list-style-type: none">- ศูนย์การค้าต้นแบบความยั่งยืนแห่งอนาคตแห่งแรก ที่รวม 3 แกนหลักคือรองรับ Global Trends การใช้ชีวิตของผู้คน (Mindfulness, Health Consciousness, Sustainability)	
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ครอบครัว คนทำงาน และวัยรุ่น		ครอบครัว คนทำงานที่มีกำลังซื้อค่อนข้างสูง และวัยรุ่น	
จุดเด่น	<ul style="list-style-type: none">- ศูนย์การค้าชั้นนำผู้ริเริ่ม ตอบโจทย์พรีเมียมไลฟ์สไตล์ในฝั่งธนบุรี การเดินทางไม่สะดวก อยู่ติดถนนบรมราชชนนี มีทางเข้าขนาดใหญ่ พร้อมดีกอดรอรถ มีการเชื่อมต่ออาคารจอดรถเข้าด้วยกัน และสามารถรองรับรถยนต์ของลูกค้าได้มากกว่า 4,000 คัน มีจุดบริการรถโดยสารและรถรับส่งไปยังโรงพยาบาลศิริราช และเป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อของผู้คนในฝั่งธนบุรี- ศูนย์การค้าประกอบด้วย ร้านค้าแฟชั่นชั้นนำ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ศูนย์อาหาร ร้านค้าปลีก ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ท็อปส์มาร์เก็ต เพาเวอร์บาย ซูเปอร์สปอร์ต และบูทีเกส รวมถึงโรงพยาบาลศูนย์ ช่วยตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้หลากหลายกลุ่ม ครบทุกช่วงวัย		<ul style="list-style-type: none">- ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ รูปแบบผสมผสานพื้นที่ Indoor และ Semi-Outdoor ด้วยทำเลที่ตั้งที่สวยงาม ภาพยนตร์และร้านอาหาร เช่น เพชรเกษม บรมราชชนนี และพระราม 5 อีกทั้ง ถนนราชพฤกษ์ เป็นเส้นทางสายสำคัญที่คนเลือกใช้ในการเดินทางเข้า-ออก กรุงเทพฯ-นนทบุรี-ปทุมธานี อีกด้วย- ภายในโครงการประกอบด้วย ผู้เช่ารายใหญ่และร้านค้าปลีกชั้นนำ ครบครัน ทั้งโซนร้านอาหาร ไลฟ์สไตล์และครอบครัวชั้นนำ ศูนย์อาหารฟิวเจอริสติก โซนแฟชั่นไลฟ์สไตล์ สปอร์ตแฟชั่น โซนเทคโนโลยี โซนสถาบันความงามและเวลเนส โซนสถาบันการศึกษา โซนสำหรับสัตว์เลี้ยง เพ็ทแอนด์ฟลैกชิพ และ Pet friendly restaurant รวมถึง โซนศูนย์รวมบันเทิงและการอย่างสวนสนุกสำหรับเด็ก ฟิตเนส พร้อมด้วยพื้นที่สวนดาดฟ้าขนาดใหญ่สำหรับทำกิจกรรม Outdoor อีกด้วย	
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล		ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	
ซูเปอร์มาร์เก็ต	ท็อปส์มาร์เก็ต		ท็อปส์ ฟู้ดฮอลล์ พรีเมียมซูเปอร์มาร์เก็ตระดับโลก	

ตารางเปรียบเทียบศูนย์การค้าเซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต และศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่

รายการ		ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่
การลงทุนของ CPNREIT		โครงการที่ CPNREIT ลงทุน	-
ที่ตั้ง		9, 9/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	99, 99/1 และ 99/2 ถนนสุขุมวิทเชียงใหม่ เชียงใหม่-ลำปาง ตำบลฟ้าฮ่าม อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50000
ระยะห่างจากศูนย์การค้าที่ CPNREIT ลงทุน		-	ห่างจากเซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต ระยะทางประมาณ 9 - 13 กิโลเมตร แล้วแต่เส้นทาง
แนวคิดของศูนย์		ศูนย์การค้าและศูนย์รวมความบันเทิงสำหรับครอบครัว	ศูนย์การค้าที่ดีที่สุดสำหรับนักท่องเที่ยวและคนทันสมัย
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย		กลุ่มเป้าหมายหลัก: ครอบครัว กลุ่มเป้าหมายย่อย: คนทำงานและนักท่องเที่ยว	กลุ่มเป้าหมายหลัก: คนทำงาน กลุ่มเป้าหมายย่อย: ครอบครัวและนักท่องเที่ยว
จุดเด่น		<ul style="list-style-type: none"> - ทำเลที่ตั้งเดินทางสะดวก และอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่ - เป็นศูนย์การค้าที่มีร้านค้าหลากหลายและครบครันที่สุดแห่งหนึ่งในเชียงใหม่ - มีผู้เช่าหลักที่แข็งแกร่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ มาร์เก็ต และโรงพยาบาลศูนย์เชียงใหม่ - มีโซนร้านค้าสำหรับกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีสินค้าให้เลือกอย่างครบครันและสะดวกสบาย ได้แก่ Northern Village ซึ่งจำหน่ายสินค้า ของที่ระลึก และหัตถกรรมพื้นเมืองที่มีชื่อเสียงของทางภาคเหนือ และภาคหลวง แอร์พอร์ต ซึ่งจำหน่ายอาหารพื้นเมืองและของฝาก - มีอาคารอเนกประสงค์ขนาดใหญ่ที่สามารถใช้จัดงานประชุมหรือกิจกรรมต่าง ๆ - เป็นแหล่งรวมธนาคารที่มีความครบครันที่สุดแห่งหนึ่งในเชียงใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> - ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้กับถนนสุขุมวิทและถนนที่เชื่อมโยงไปยังจังหวัดใกล้เคียง - เป็นศูนย์การค้าที่รวบรวมแบรนด์สินค้าของไทยและต่างประเทศ รวมถึงร้านอาหารไว้มากมาย - มีผู้เช่าหลักที่แข็งแกร่ง ได้แก่ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล กรุ๊ปส์ ไอแมกซ์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ - มีลานกิจกรรมกลางแจ้งขนาดใหญ่กว่า 4,500 ตารางเมตร
ห้างสรรพสินค้า		ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
ซูเปอร์มาร์เก็ต		ท็อปส์ มาร์เก็ต	เซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์

อาคารสำนักงานของกลุ่ม GLAND (ซึ่งรวมถึงสเตอร์ลิง) ที่อาจมีการแข่งขันกันกับโครงการอาคารสำนักงานที่ CPNREIT เข้าลงทุน

กลุ่ม GLAND มีแผนที่จะพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ซึ่งอาจเป็นโครงการอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน โดยปัจจุบัน กลุ่ม GLAND มีโครงการอาคารสำนักงานที่พัฒนาแล้วเสร็จที่ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนจำนวน 1 โครงการ คือ โครงการจี ทาวเวอร์ ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกันยายน 2559 และมีแผนพัฒนาโครงการบนที่ดินเปล่าซึ่งจะประกอบด้วยอาคารสำนักงาน ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการทบทวนรูปแบบโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม กลุ่ม GLAND ได้วางรูปแบบของโครงการอาคารสำนักงานแต่ละโครงการ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ไว้แตกต่างกัน โดยโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอาคารสำนักงานเกรด B และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด B สำหรับผู้เช่าเฉพาะราย ในขณะที่โครงการจี ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานเกรด A โดยมีอัตราค่าเช่า และค่าบริการที่สูงกว่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ซึ่งทำให้โครงการย่อยในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 แต่ละโครงการมีเป้าหมายของกลุ่มผู้เช่าและอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกัน

4.1.25 ความเสี่ยงในโครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ CPNREIT จะลงทุน

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล ลำปาง กำหนดให้ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง โดยการรื้อถอนจะต้องดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ส่วนสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล มารินา และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 กำหนดให้เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินว่าจะเลือกรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ โดยหากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ให้เจ้าของที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าที่ดินทราบก่อนสัญญาสิ้นสุดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่กองทรัสต์จะต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนด้วย

ทั้งนี้ สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้ CPNREIT มีหน้าที่ดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในกรณีดังกล่าว CPNREIT จะต้องรับภาระในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเซ็นทรัล ลำปาง หรืออาจจะต้องรับภาระหน้าที่ในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการเซ็นทรัล มารินา และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 หากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรื้อถอน

อย่างไรก็ดี ในการพิจารณามูลค่าการเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการประเมินมูลค่าของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอน รวมถึงระยะเวลาที่จำเป็นสำหรับการรื้อถอนที่อาจเกิดขึ้นซึ่งจะกระทบกับการจัดหารายได้ในช่วงดังกล่าวไว้แล้ว

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน

4.2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์

ปัจจุบันทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ มี 2 ทาง ประกอบด้วย ทางเข้าออกด้านถนนพระราม 9 และทางเข้าออกด้านถนนรัชดาภิเษก ซึ่งทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการทั้ง 2 มีความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกดังกล่าว ดังนี้

(1) ทางเข้า-ออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนพระราม 9

GLAND ได้รับอนุญาตจากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 สู่ถนนพระราม 9 ทั้งนี้การอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขโดยกำหนดต้องให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนภายในโครงการดังกล่าวเป็นเส้นทางลัดระหว่างถนนรัชดาภิเษกกับถนนพระราม 9 โดยไม่มีการปิดกั้น ดังนั้น ในกรณีที่ GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว กรุงเทพมหานคร อาจพิจารณายกเลิกการอนุญาตตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อเปิดทางเข้า-ออกสู่ถนนพระราม 9 ได้

(2) ทางเข้า-ออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนรัชดาภิเษก

การรถไฟแห่งประเทศไทย (“รฟม.”) มีหนังสืออนุญาตให้ GLAND สำหรับโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณดังกล่าวเพื่อผ่านเข้าออกสู่ถนนรัชดาภิเษกได้ อย่างไรก็ตาม หาก รฟม. มีความจำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาความปลอดภัยของระบบรถไฟ และความปลอดภัยของบุคคลที่อยู่ในเขตระบบรถไฟไม่ว่าทางตรง และ/หรือทางอ้อม หรือเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนหรือสาธารณะอื่นใด รฟม. มีอำนาจเปลี่ยนแปลง แก้ไขตำแหน่งที่ดินที่อนุญาต ย้าย หรือลดขนาดที่ดินที่อนุญาตไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมทั้งยกเลิกการอนุญาตนี้ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดย GLAND จะเรียกร้องเอาค่าตอบแทนหรือค่าเสียหาย

ใด ๆ มิได้ ดังนั้น หาก GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาตดังกล่าว หรือ รพม.ใช้อำนาจดังกล่าว อาจทำให้โครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ไม่สามารถใช้ทางออกด้านถนนรัชดาภิเษกได้

สำหรับถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และถนนบริเวณด้านหน้าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ GLAND ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินส่วนถนนบริเวณดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงบริการของบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้ CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการต้องใช้ทางเข้า-ออกและถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ร่วมกับบุคคลอื่นภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังนั้น CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการอาจประสบความยุ่งยากในการใช้ทางเข้า-ออกและถนนได้ หากบุคคลอื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของ CPNREIT และทำให้ทางเข้า-ออกและถนนเกิดความเสียหาย

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และงานระบบ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ ได้กำหนดหน้าที่ของ GLAND และสเตอร์ลิง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามใบอนุญาต หนังสืออนุญาต รวมถึงเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการ และบริการของบุคคลดังกล่าว สามารถใช้สอยและใช้ประโยชน์จากทางเข้า-ออกและทางสัญจรภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ส่วนถนนสาธารณะได้ รวมถึงกำหนดให้ GLAND และสเตอร์ลิง มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้า-ออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ประโยชน์ของ CPNREIT ตลอดระยะเวลาการเช่าของ CPNREIT ซึ่งหาก GLAND และสเตอร์ลิง ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้า-ออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสม CPNREIT มีสิทธิดำเนินการดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายของ GLAND และสเตอร์ลิง แต่เพียงผู้เดียว

4.2.2 ความเสี่ยงจากการที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9

เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่กลุ่ม GLAND กำลังพัฒนาขึ้นให้มีลักษณะเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่ในบริเวณถนนพระราม 9 ซึ่งจะประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้า โครงการอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย โครงการอาคารสำนักงาน โครงการโรงแรม และอื่น ๆ ดังนั้น หากสถานการณ์เปลี่ยนแปลง ด้วยเหตุจากสภาวะเศรษฐกิจ การเมือง เทคโนโลยี กลุ่ม GLAND อาจไม่สามารถพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นไปตามรูปแบบและแนวทาง (Concept) ที่กำหนดไว้ได้ หรือพัฒนาโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ไม่เสร็จเรียบร้อยตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก CPNREIT ดังนั้น CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่สภาพแวดล้อมโดยรวมของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เปลี่ยนแปลงไปจากที่คาดการณ์ไว้ อันอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจิตใจเช่าพื้นที่หรือต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า รวมทั้งอาจส่งผลให้การจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการทั้งสองโครงการดังกล่าวดำเนินการได้ยากขึ้น

4.2.3 ความเสี่ยงจากการถูกเวนคืนที่ดิน

CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่ดินที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ CPNREIT เข้าลงทุน อาจถูกเวนคืนได้ตามนโยบายของรัฐในช่วงเวลาใด ๆ ระหว่างระยะเวลาที่ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งค่าชดเชยใด ๆ ที่ CPNREIT จะได้รับเพื่อชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนดังกล่าว อาจเป็นจำนวนต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินตามบัญชีของ CPNREIT ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินของ CPNREIT ตามที่ได้ประมาณการไว้

4.2.4 ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายและภาระความรับผิดชอบหลายด้าน

ทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน อยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ได้แก่ กฎหมายด้านสุขอนามัย กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมมลภาวะทางอากาศ มลภาวะทางน้ำ การทิ้งของเสีย และการควบคุมมลภาวะทางเสียง ซึ่งภายใต้กฎหมายเหล่านี้ เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ที่ควบคุมการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินอาจมีความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงโทษปรับหรือโทษจำคุกหากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว นอกจากนี้ CPNREIT อาจต้องมีการค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวเหล่านี้ หากมีการปนเปื้อนหรือเกิดมลภาวะต่าง ๆ หรือหากไม่สามารถแก้ไขมลภาวะต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น อาจส่งผลให้ CPNREIT มีความรับผิด หรืออาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญในการนำเสนอสิทธิประโยชน์ออกให้เช่า

นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่เป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในช่วงเวลาหนึ่ง อาจไม่สอดคล้องหรือเป็นไปตามข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมในอีกช่วงเวลาหนึ่ง หากข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อมเหล่านั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม การดำเนินการเพื่อให้ทรัพย์สินเป็นไปตามหรือสอดคล้องกับข้อกำหนดทางกฎหมายหรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องด้านสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม อาจเพิ่มภาระด้านค่าใช้จ่ายและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

4.2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ

ผลกระทบจากภาวะโลกร้อน ส่งผลให้สภาพภูมิอากาศในปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วและรุนแรง ทำให้ในหลายพื้นที่ของประเทศไทย เกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น พายุฝน น้ำท่วม แผ่นดินไหว เป็นต้น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของ CPNREIT และกระทบต่อการให้บริการแก่ลูกค้า ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงจากภัยพิบัติทางธรรมชาติในทุกโครงการ โดยกำหนดมาตรการที่สอดคล้องเพื่อบรรเทาความเสี่ยงนี้ ได้แก่ การกำหนดให้ตรวจสอบสภาพความแข็งแรงของอาคารสถานที่อย่างสม่ำเสมอ การเตรียมความพร้อมและเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น พร้อมทั้งจัดให้มีการซ้อมแผนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้บุคลากรสามารถรับมือกับเหตุการณ์วิกฤตต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ อีกทั้งยังมีการติดตามและเก็บสถิติเหตุการณ์ (Incident Case) ด้านภัยพิบัติทางธรรมชาติและผลของการแก้ไขสถานการณ์เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ และหามาตรการรองรับ รวมทั้งพัฒนาการจัดการให้มีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ ปัจจุบันเหตุการณ์การก่อความไม่สงบหรือภัยจากการก่อการร้ายนั้น เป็นประเด็นความเสี่ยงในระดับสากลที่นานาประเทศล้วนต้องเผชิญ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตระหนักถึงประเด็นความเสี่ยงนี้โดยจัดให้มีมาตรการแนวทางเพื่อจัดการความเสี่ยงอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ แม้ว่าฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะได้เตรียมมาตรการป้องกันภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ ไว้อย่างรัดกุม ตลอดจนมีการฝึกอบรมพนักงานที่เกี่ยวข้องให้มีความรู้ ความเข้าใจ และทักษะในการอพยพผู้คน นอกจากนี้ CPNREIT ยังได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินของ CPNREIT แต่การก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่หรือการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับ ความเสียหายหนัก อาจมีภาระค่าใช้จ่ายสูงและใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนาน ซึ่งอาจทำให้ CPNREIT สูญเสียรายได้อย่างมีนัยสำคัญตลอดช่วงระยะเวลาดังกล่าว และอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัด/จะจัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนรายได้ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน และการทำประกันภัยการก่อการร้าย (Political Violence Insurance) โดยกำหนดให้ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ และ/หรือรายได้ทั้งหมดภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น และการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความรับผิดชอบบุคคลภายนอกผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินด้วย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการจัดให้มีการประกันดังกล่าวข้างต้นมีความเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทมีการกำหนดวงเงินเอาประกันให้เพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการขึ้นใหม่ (Replacement Cost) โดยไม่รวมค่าที่ดิน รวมทั้งการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งมีระยะเวลาคุ้มครองเป็นระยะเวลาสูงสุดที่คาดว่าจะต้องใช้ในการก่อสร้างโครงการขึ้นมาใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะมีระยะเวลาประมาณ 12 - 36 เดือน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะลงทุน ได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ CPNREIT และผู้ให้เช่าตกลงที่จะสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ด้วยค่าใช้จ่ายร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา นับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างดังกล่าวจะแบ่งกันตามสัดส่วนพื้นที่ที่ครอบครองขณะเกิดความเสียหาย แต่ไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ CPNREIT และ/หรือผู้ให้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยแล้วแต่กรณี หากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายได้รับ CPNREIT มีทางเลือกที่จะ (1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ ซึ่งเมื่อ CPNREIT ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สินให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว CPNREIT จะชำระคืนเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนเกินดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าตรงจ่ายไป ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่เปิดให้บริการพื้นที่ในทรัพย์สินที่สร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ หรือ (2) ยินยอมลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า โดย CPNREIT ไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้ CPNREIT สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ CPNREIT ได้พิจารณาอนุมัติก่อนการใช้สิทธิดังกล่าวของ CPNREIT

อย่างไรก็ดี แม้ว่า CPNREIT ตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมตามวรรคก่อน เพื่อดำรงสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า CPNREIT อาจมีโอกาสที่จะได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าที่สร้างขึ้นใหม่นั้นมีความทันสมัย CPNREIT จึงอาจจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น และอาจมีพื้นที่ที่จะนำออกให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม หากทาง CPNREIT ยินยอมที่จะลดสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ลง โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการก่อสร้างเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในรูปแบบเดิม และด้วยงบประมาณเพียงเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าได้รับจากบริษัทประกันภัย โดยไม่ต้องการชำระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ก็อาจทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีพื้นที่ลดลงเนื่องจากความผันผวนของค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ส่งผลให้สัดส่วนการครอบครองพื้นที่ของ CPNREIT ลดลง ด้วยเหตุดังกล่าว CPNREIT จึงอาจได้รับค่าเช่าลดลงเนื่องจากสัดส่วนพื้นที่ที่ CPNREIT ครอบครองลดลง แต่ในทางกลับกัน แม้ว่าสัดส่วนการครอบครองพื้นที่จะลดลง แต่ CPNREIT ก็อาจจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่สูงขึ้น เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่และเป็นที่น่าสนใจแก่ผู้เช่าพื้นที่ ทำให้ CPNREIT สามารถจัดเก็บค่าเช่าได้ในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นได้

4.2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของ CPNREIT มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน แม้ว่า CPNREIT จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสม ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่า CPNREIT จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ CPNREIT จะได้รับ หรือ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกฎหมายประกันภัยดังกล่าว โดยที่ไม่ใช่ความผิดของ CPNREIT หรือ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากความเสี่ยงทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ CPNREIT อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการทำประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ อันอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นควรจะได้รับ

4.2.7 ทรัพย์สินที่ CPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้น

ความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นอาจได้รับผลกระทบทางลบ หากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น โดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัยพ์สินโดย CPNREIT

4.3.1 การลงทุนในทรัยพ์สินมีความเสี่ยง

การลงทุนในทรัยพ์สินมีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายทรัยพ์สิน (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการได้มาเพิ่มซึ่งทรัยพ์สิน หรือการปรับปรุงซ่อมแซมทรัยพ์สิน (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากทรัยพ์สิน (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของทรัยพ์สินหรือผู้ให้เช่าทรัยพ์สินเพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในพื้นที่ให้เช่า หรือไม่สามารถให้เช่า โดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) ทรัยพ์สินชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงทรัยพ์สิน (18) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัยพ์สิน (19) สิทธิหรือภาระติดพันใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ และ (21) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัยพ์สินและรายได้ที่ได้รับจากทรัยพ์สิน มูลค่าทรัยพ์สินของ CPNREIT อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

4.3.2 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัยพ์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัยพ์สินนั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินค่าทรัยพ์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัยพ์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัยพ์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัยพ์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสภาพทรัยพ์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัยพ์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัยพ์สินอาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัยพ์สินที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกร และที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว ทรัยพ์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุนอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัยพ์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

4.3.3 ความเสี่ยงที่มูลค่าของทรัยพ์สินที่ CPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัยพ์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัยพ์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัยพ์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าทรัยพ์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัยพ์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขันและสภาพของทรัยพ์สิน รวมถึงสถานการณ์และผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่ CPNREIT จะขายทรัยพ์สินหลักที่ลงทุนในอนาคต จึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัยพ์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่ CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัยพ์สิน

ดังกล่าวซึ่งจะทำให้ CPNREIT มีผลขาดทุนจากการขายทรัพย์สิน อันอาจจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประโยชน์เฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

4.3.4 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิการเช่า ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ อาจทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

4.4 ความเสี่ยงอื่น ๆ

4.4.1 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

4.4.2 ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิก CPNREIT

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่ CPNREIT ต้องจำหน่ายทรัพย์สิน เพื่อปรับโครงสร้างการลงทุน หรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ ซึ่งต้องมีการเจรจาตกลงราคาซื้อขายกันระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้น มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเมื่อมีการเลิก CPNREIT

4.4.3 ความเสี่ยงจากขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT มีสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์อาจจะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.4.4 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่ CPNREIT ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในอนาคต อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ และการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ซึ่ง CPNREIT อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่ CPNREIT จะต้องชำระดังกล่าว หรือการใช้สิทธิประโยชน์ทางภาษี อาจแตกต่างจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของ CPNREIT และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือการซื้อขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือการดำเนินงานเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจาก CPNREIT อาจเปลี่ยนแปลงไปจากที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารหรือสิ่งทรมทรัพย์ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ในโครงการที่ CPNREIT ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือ CPNREIT จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4.4.6 ความเสี่ยงจากการที่ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะมีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัสต์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัสต์ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่น ๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัสต์ เป็นต้น

4.4.7 ความเสี่ยงที่เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของ CPNREIT และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

4.4.8 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT อาจระดมทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่ได้ครบตามเป้าหมายที่วางไว้

ตามที่ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติ

ก) การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า จาก บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) โดยการต่ออายุระยะเวลาเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582) ในมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,161 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก 7 ปี 5 เดือน (หรือไม่เกินวันที่ 31 พฤษภาคม 2590) โดยเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ต่ออายุจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน

พร้อมกันนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โดยคาดว่าจะดำเนินการในช่วงปี 2567 – 2568 ซึ่งเป็นช่วงเวลาคาบเกี่ยวของการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ที่จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยงบประมาณในการปรับปรุงดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 1,100 ล้านบาท ซึ่ง CPNREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ โดยในเบื้องต้น CPN จะตรงจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทน CPNREIT ไปก่อน ในช่วงที่ CPNREIT ยังไม่ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ CPNREIT จะต้องชำระเงินคืน พร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่ตกลงกันโดยคำนึงถึงต้นทุนทางการเงิน ให้แก่ CPN เมื่อมีการต่ออายุสิทธิการเช่าในโครงการนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โดยให้เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าเช่าของสัญญาเช่าระหว่าง CPNREIT และ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2”) ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2598) แต่ยังไม่มีการชำระค่าเช่าจนกว่าจะเริ่มระยะเวลาเช่า เป็นการชำระค่าเช่าโดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 และถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2578) ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยค่าเช่างวดแรกนี้จะชำระภายในวันเริ่มระยะเวลาเช่า และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า จะเป็นราคาที่ CPNREIT และผู้ให้เช่า จะตกลงกันต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าเช่าดังกล่าวไม่กระทบต่อระยะเวลาเช่า การจดทะเบียนสิทธิการเช่า ลักษณะการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ลงทุน หรือสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ของคู่สัญญา โดยการเปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าเช่านี้เป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการชำระค่าเช่าเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในเวลาที่ต้องชำระค่าเช่า

ค) ให้อยกเลิกมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่อนุมัติให้เพิ่มทุนและให้จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ง) การเพิ่มทุน เพื่อลงทุนในทั้งสองโครงการ โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนสูงสุดไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และประมาณการเงินกู้ยืมที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาท เป็นกรอบการระดมทุนสูงสุดเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ปรากฏในจดหมายแจ้งข่าวตลาดหลักทรัสต์แห่งประเทศไทย ที่ CPNREIT 2023/07004 วันที่ 31 กรกฎาคม 2566)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการยื่นแบบคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวน สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของ CPNREIT (“แบบแสดงรายการข้อมูล”) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน 2566 เพื่อนำเงินมาลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) ภายในปี 2567 และสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ดำเนินการนับหนึ่งแบบแสดงรายการข้อมูลฯ ในวันที่ 16 มีนาคม 2567

4.4.9 ผลกระทบจากการที่ CPNREIT อาจมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2567 ในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย จะเป็นการออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (แต่จะไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กรมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ (Preferential Public Offering)) จำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมดซึ่งจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยทำให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมลดลง เนื่องจากหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด อีกทั้งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจไม่ใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเต็มตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำตัวอย่างของผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) เฉพาะกรณีที่จัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมในอัตราร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด (ซึ่งเป็นสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม) ดังนี้

	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) จากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เดิม (ร้อยละ)
กรณีที่ 1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งจำนวน	14.99
กรณีที่ 2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในอัตรา ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม	22.49
กรณีที่ 3 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม	29.99

ทั้งนี้ สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมอาจเพิ่มขึ้นได้จากกรณีตัวอย่างข้างต้น (เนื่องจากกรณีตัวอย่างคำนวณเฉพาะสัดส่วนขั้นต่ำที่ต้องจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม) ซึ่งจะมีผลให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) น้อยกว่าที่แสดงในตารางข้างต้น อย่างไรก็ตาม หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งนั้น สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจะลดลงสูงสุดไม่เกินร้อยละ 29.99 จากสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์เดิม

4.4.10 ความเสี่ยงที่เกิเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน เพื่อชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ตามแผนการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่า กองทรัสต์จะใช้เงินจากการกู้ยืมเงินในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมประมาณไม่เกิน 18,000 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกินร้อยละ 49 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมทั้งสองโครงการ^{1,2} ทำให้กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย ทำให้กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ย รวมถึงกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระคืนเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยที่ลดลง

ทั้งนี้ การกำหนดมูลค่าการกู้ยืมเงินและสัดส่วนการกู้ยืมเงินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ของกองทรัสต์ในอนาคต ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อาจเพิ่มขึ้น และความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายหลังการกู้ยืม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนในการบริหารจัดการการชำระคืนเงินต้นให้สอดคล้องกับกระแสเงินสดของกองทรัสต์เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมถึงแผนที่จะทยอยชำระคืนเงินต้นให้ครบภายในอายุของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงคาดว่าได้ในระยะยาว สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์อาจทยอยลดระดับลงจากการชำระคืนเงินต้นตามลำดับ

อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นและต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลง เมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ดีขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการสำรองเงินบางส่วนสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในแต่ละปีและเปิดเผยในรายงานประจำปี ซึ่งถือเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรายปีบัญชี นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือหนี้จากการออกตราสารหนี้ รวมทั้งจัดเตรียมวงเงินกู้สำรองไว้เพื่อการชำระหนี้ส่วนที่เหลือหากไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้

อนึ่ง การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งปัจจุบัน กองทรัสต์ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย TRIS ที่ระดับ “AA-” แนวโน้มอันดับเครดิต “ลบ” เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2567 ซึ่งอยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade)

หมายเหตุ

1. มูลค่าทรัพย์สินรวมดังกล่าวเป็นมูลค่าทรัพย์สินรวมตามงบการเงิน หักด้วยมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า
2. สัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์หลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ โดยยังไม่รวมการกู้ยืมสำหรับการพัฒนาปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สิน

4.4.11 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

CPNREIT ต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าในงบการเงินของ CPNREIT สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ตามที่ กองทรัสต์ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยกำหนดชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งตามหลักเกณฑ์ของมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง CPNREIT จะต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าคู่กับการบันทึกทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในงบการเงินของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่มีการลงทุน ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

อย่างไรก็ตาม หนี้สินจากสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ถูกนับรวมเป็นการกู้ยืมเงินสำหรับการคำนวณอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามประกาศ ทจ. 49/2555 นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งจะไม่กระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Distribution)

4.4.12 ความเสี่ยงจากการลงทุนในตราสารหนี้

1. ความเสี่ยงด้านเครดิต

ผู้ถือหุ้นมีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้จากข้อมูลที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้นั้นสูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกุดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้ จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

2. ความเสี่ยงด้านราคา

ราคาลาตของหุ้นกุนั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กัปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาวะเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกุนั้นอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

3. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ผู้ถือหุ้นก็อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ดินเองต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดรองใด ๆ ผู้ถือหุ้นก็สามารถซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนึ่ง

4. ความเสี่ยงด้านการโจมตีทางไซเบอร์

เทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว รุนแรง เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคและสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้นำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้เพิ่มขึ้นในการทำธุรกิจ ทั้งการกำหนดเป้าหมาย การปฏิบัติงาน การให้บริการแก่ลูกค้า รวมทั้งการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ มาวิเคราะห์ เพื่อช่วยในการตัดสินใจและวางกลยุทธ์ที่เหมาะสม นอกจากนี้ ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาการโจมตีทางไซเบอร์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะเพื่อการเรียกค่าไถ่และการขโมยข้อมูลสำคัญที่จัดเก็บไว้ และการพึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้นอาจทำให้มีโอกาสโดนโจมตีทางไซเบอร์จาก Hacker เพิ่มขึ้นได้ ประกอบกับในปี 2565 กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลมีผลบังคับใช้เต็มรูปแบบ ทำให้อาจเป็นการเพิ่มแรงจูงใจให้เกิดการโจมตีทางไซเบอร์เพิ่มขึ้นอีกด้วย ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบการจัดการความปลอดภัย ด้านสารสนเทศ โดยใช้มาตรฐาน ISO 27001:2013 และ NIST SP800-53 เป็นกรอบในการดำเนินการ ซึ่งครอบคลุมการรักษา ความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ ทั้งระบบ Hardware, Software และ Network

นอกจากนี้ ยังมุ่งเน้นให้ความรู้และสร้างความตระหนักแก่บุคลากรทั่วทั้งองค์กรผ่านการออกสื่อประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับภัยคุกคามและผลกระทบอย่างสม่ำเสมอ และพัฒนาการรับมือเมื่อเกิดเหตุผ่านการปรับปรุงและซ้อมแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan - BCP) ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมและระบบที่ใช้ในปัจจุบัน รวมทั้ง การจัดทำประกันภัยด้านไซเบอร์สำหรับการถ่ายโอนความเสี่ยงและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นหากเกิดเหตุ



5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอย่างมีนัยสำคัญ





6. ข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยกริสต์ CPNREIT ครั้งที่ 1/2566

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยกริสต์ ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 มีมติอนุมัติการต่อสัญญาโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 รวมมูลค่าไม่เกิน 25,014 ล้านบาท พร้อมทั้งอนุมัติการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ซึ่งจะเสนอขายทั้งผู้ถือหุ้นยกริสต์เดิมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และผู้ถือหุ้นยกริสต์รายใหม่สำหรับส่วนที่เหลือ ซึ่งจะพิจารณาจัดสรรต่อไป นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะใช้เงินกู้ยืมไม่เกิน 18,000 ล้านบาท อีกทั้งอนุมัติการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ช่วงปี 2567-2568 มูลค่าไม่เกิน 1,100 ล้านบาท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและความสามารถในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

(รายละเอียดเพิ่มเติมตามข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ CPNREIT 2023/07004 วันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นยกริสต์ ครั้งที่ 1/2566 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์)

การลงทุนในทรัพย์สินทั้งสองโครงการเป็นไปตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ ที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ซึ่งทั้งสองโครงการดังกล่าวถือเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพสูง ทั้งทำเลที่ตั้ง ฐานลูกค้า เป็นทรัพย์สินเดิมที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่แล้วและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด ตลอดจนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารศูนย์การค้ามายาวนาน ซึ่งภายหลังการลงทุนทั้งสองโครงการในครั้งนี้สำเร็จ จะส่งผลให้ภาพรวมทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนมีความสมดุล ทั้งในแง่การครบกำหนดอายุสิทธิการเช่า และการกระจายความเสี่ยงด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินและแหล่งที่มาของรายได้ อันจะสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ที่ยั่งยืนและมั่นคงในระยะยาว และรักษาระดับผลตอบแทนที่ดีสม่ำเสมอให้กับผู้ถือหุ้นยกริสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ช่วงปลายปี 2566 เพื่อเตรียมการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในปี 2567 สำหรับการต่อสัญญาเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในปี 2567



ส่วนที่ 3
การจัดการ
และกำกับดูแล
กองทรัสต์





7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ทุนชำระแล้ว	30,061,149,190	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	11.7059	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,568,034,000	หน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพ์

ราคาปิด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	11.30	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุดของปี	21.30	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุดของปี	9.40	บาทต่อหน่วย
ราคาเฉลี่ยของปี	12.65	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566	29,018.78	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	8,265.75	ล้านบาท
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	654,850.24	พันหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	33,458,886,379	บาท
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566	33,277,166,951	บาท

7.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

นับแต่ก่อตั้ง CPNREIT ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 10 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายเงินสภาพคล่องส่วนเกิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่ายเงิน
1/2561	29 พ.ย. – 31 ธ.ค. 2560	636,972,041.9	0.2879	9 มี.ค. 2561*	22 มี.ค. 2561
2/2563	1 เม.ย. – 30 ก.ย. 2563	464,620,107.0	0.2100	25 พ.ย. 2563	8 ธ.ค. 2563
3/2563	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2563	577,898,914.0	0.2612	23 ก.พ. 2564	5 มี.ค. 2564
4/2564	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2564	515,147,620.8	0.2006	27 พ.ค. 2564	10 มิ.ย. 2564
5/2564	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2564	263,223,487.3	0.1025	26 ส.ค. 2564	10 ก.ย. 2564
6/2564	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2564	215,714,855.3	0.0840	19 พ.ย. 2564	2 ธ.ค. 2564
7/2564	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2564	413,196,670.6	0.1609	3 มี.ค. 2565	17 มี.ค. 2565
8/2565	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2565	142,525,889.4	0.0555	20 พ.ค. 2565	6 มิ.ย. 2565
9/2565	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2565	665,891,216.2	0.2593	2 มี.ค. 2566	16 มี.ค. 2566
10/2566	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2566	192,602,550.0	0.0750	25 พ.ค. 2566	8 มิ.ย. 2566

หมายเหตุ: *วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

เหตุแห่งการลดทุน

ครั้งที่	เหตุแห่งการลดทุน
1/2561	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือที่เกิดจากการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดคงเหลือที่เกิดจากรายการค้างรับก่อนการแปลงสภาพกองทรัสต์ และส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2/2563	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3/2563	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
5/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
6/2564	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
7/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
8/2565	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
9/2565	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
10/2566	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

7.2 ตารางที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 CPNREIT มีหุ้นกู้รวมทั้งหมด 87 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ ¹	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต ²
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA-
CPNREIT243A	2,000	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA-
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA-
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA-
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA-
CPNREIT272A	2,000	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5 ปี	2.40	ไม่มี	AA-
CPNREIT272B	1,400	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2570	4 ปี	2.89	ไม่มี	AA-
CPNREIT262A	500	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2569	3 ปี	2.77	ไม่มี	AA-

หมายเหตุ:

¹ CPNREIT ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดอายุหุ้นกู้

² เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2566 TRIS ได้ประกาศอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA-” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”

7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียนรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วย ทรัสต์ (ร้อยละ)
1	กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ¹	777,590,037	30.3
2	สำนักงานประกันสังคม	191,464,600	7.5
3	ธนาคารออมสิน	64,072,393	2.5
4	DEUTSCHE BANK AG SINGAPORE – PWM	62,224,741	2.4
5	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซิเบิ้ล	57,715,100	2.2
6	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	47,914,010	1.9
7	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,170,900	1.4
8	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซิเบิ้ล	29,148,625	1.1
9	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,168,066	1.0
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	25,308,605	1.0
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	1,318,777,077	51.4
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	1,249,256,923	48.6
	รวม	2,568,034,000	100.0

หมายเหตุ:

¹ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ประกอบด้วย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยทรัสต์ 661,697,175 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.8 และ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ 115,892,862 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.5

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการหักสำรองเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งทรมหิทธิของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- 1) ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 20/2561
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 4) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- 5) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ของสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 9) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ในปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ทำการสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงสิ่งทรมหิทธิจำนวนไม่เกิน 196 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุนย้อนหลัง 5 ปี

CPNREIT ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 มกราคม 2561 ถึง 31 มีนาคม 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	24 พฤษภาคม 2561	6 มิถุนายน 2561	0.3795
1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	21 สิงหาคม 2561	6 กันยายน 2561	0.4055
1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	21 พฤศจิกายน 2561	4 ธันวาคม 2561	0.4157
1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	12 มีนาคม 2562	25 มีนาคม 2562	0.4163
1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	28 พฤษภาคม 2562	11 มิถุนายน 2562	0.4055
1 เมษายน 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	23 สิงหาคม 2562	6 กันยายน 2562	0.4055
1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	22 พฤศจิกายน 2562	6 ธันวาคม 2562	0.4060
1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	6 มีนาคม 2563	20 มีนาคม 2563	0.4060
1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	27 พฤษภาคม 2563	10 มิถุนายน 2563	0.2707
1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563 ^{1/2}	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	25 พฤศจิกายน 2563	8 ธันวาคม 2563	0.2100
1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563 ²				
1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ³	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	23 กุมภาพันธ์ 2564	5 มีนาคม 2564	0.2612
1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564 ⁴	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	27 พฤษภาคม 2564	10 มิถุนายน 2564	0.2006
1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564 ⁵	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	26 สิงหาคม 2564	10 กันยายน 2564	0.1025
1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564 ⁶	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	19 พฤศจิกายน 2564	2 ธันวาคม 2564	0.0840
1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ⁷	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	3 มีนาคม 2565	17 มีนาคม 2565	0.0552
	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน			0.1609

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565 ^{/8}	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	20 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	0.1814
	จ่ายเงินในรูปของการลงทุน			0.0555
1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	19 สิงหาคม 2565	2 กันยายน 2565	0.2800
1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	18 พฤศจิกายน 2565	2 ธันวาคม 2565	0.3000
1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 ^{/9}	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	2 มีนาคม 2566	16 มีนาคม 2566	0.0607
	จ่ายเงินในรูปของการลงทุน			0.2593
1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566 ^{/10}	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	25 พฤษภาคม 2566	8 มิถุนายน 2566	0.2470
	จ่ายเงินในรูปของการลงทุน			0.0750
1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	25 สิงหาคม 2566	8 กันยายน 2566	0.2900
1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	23 พฤศจิกายน 2566	7 ธันวาคม 2566	0.2570
1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	1 มีนาคม 2567	15 มีนาคม 2567	0.2570

หมายเหตุ:

- ^{/1} เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลงทุนของ CPNREIT จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้อย่างเป็นไปตามการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- ^{/2} เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีรายการขาดทุนสะสมจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.2100 บาทต่อหน่วย
- ^{/3} เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนในรูปแบบของการลงทุนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT ยังคงมีรายการขาดทุนสะสมซึ่งเกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน อย่างไรก็ตาม CPNREIT ยังมีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินสดจากการดำเนินงานในระยะเวลาดังกล่าว โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.2612 บาทต่อหน่วย
- ^{/4} เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.2006 บาทต่อหน่วย
- ^{/5} เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปของการลงทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นหน่วยในรูปของการลงทุนในอัตรา 0.1025 บาทต่อหน่วย

- ^{/6} เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีรายการขาดทุนสะสมจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.0840 บาทต่อหน่วย
- ^{/7} เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช้เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.1609 บาทต่อหน่วย
- ^{/8} เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช้เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.0555 บาทต่อหน่วย
- ^{/9} เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช้เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าทรัพย์สินของเงินลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.2593 บาทต่อหน่วย
- ^{/10} เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปของการลดทุนในอัตรา 0.0750 บาทต่อหน่วย



8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

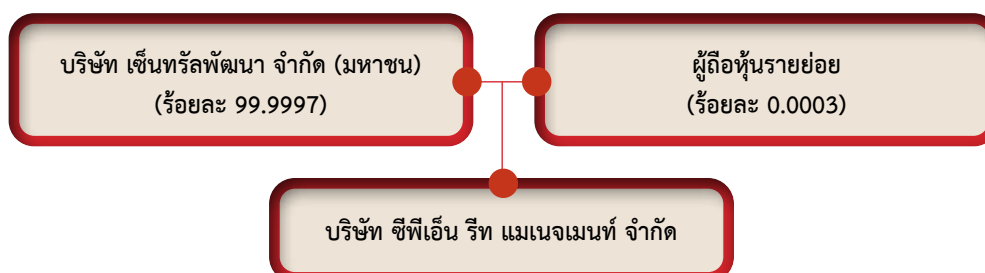
8.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยเป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 มีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 99.9997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยสรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
เว็บไซต์	www.cpnreit.com/th/management/reit-manager/company-information
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	1. นางอวยพร พุตระกูล 2. นายพงศกร เทียงธรรม 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นางสาวณัฏฐ์ ศิริวรรณวิทย์ 5. นางสาวพิริณี พริ้งสุกละ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวณัฏฐ์ ศิริวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

- โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



• ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	999,997	99.9997
2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์	1	0.0001
3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์	1	0.0001
4. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนสกุล	1	0.0001
รวม	1,000,000	100.0000

• กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.9997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยเซ็นทรัลพัฒนา เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจ ศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-Used) ได้แก่ อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการ จัดตั้ง	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรือลัดดี จำกัด	(2) (6) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดเอนิว จำกัด	(4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรซซิเด็นซ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ จำกัด)	(10)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	93.3	93.3
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	(1) (2) (4) (10)	ไทย	78.1	78.1
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ ขอนแก่น จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	85.0	85.0
บริษัท พระราม 4 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	เงินที่ลงทุนในกองทุนร้อยละ	
			31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ชนະគុណ ติเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	(1)	ไทย	70.0	70.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด	(2)	ไทย	100.0	100.0
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ติเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซี.เอส.ซิตี จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(12)	ไทย	100.0	100.0
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	100.0	100.0
Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	(6)	มาเลเซีย	60.0	60.0
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2) (3) (4) (8)	ไทย	67.5	67.5
บริษัท เบ็ล ติเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6
บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอริง อีควิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	93.1
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว)	(11)	ไทย	100.0	-
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
Chipper Global Limited	(6)	บริติชเวอร์จิน	100.0	100.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ติเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2)	ไทย	99.7	99.7
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	74.0	74.0
บริษัท เอกมัย โลฟส์ไดร์ล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	51.0	51.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) (2)	ไทย	100.0	100.0

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่กิจการจัดตั้ง	เงินที่ลงทุนในหุ้นร้อยละ	
			31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท พฤษภาดา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	-	100.0
CPN Global Vietnam Co.,Ltd.	(6)	เวียดนาม	-	100.0

ที่มา: งบการเงินของเงินที่ลงทุนในหุ้นสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลักษณะธุรกิจ

1. ก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า
2. ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า
3. ก่อสร้างห้องชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้าเพื่อให้เช่า
4. ให้บริการศูนย์อาหาร
5. ให้บริการสวนสนุกและสวนน้ำบนศูนย์การค้า
6. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
7. ธุรกิจโรงแรม
8. ให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์
9. ให้บริการด้านการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร
10. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
11. ให้บริการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
12. บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลบ้านจัดสรร

ณ วันที่ 15 มีนาคม 2567 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้าย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก* ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด**	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	362,760,073	8.08
3	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED***	120,976,051	2.70
4	STATE STREET EUROPE LIMITED***	88,021,030	1.96
5	นายนิติ โอสธานุเคราะห์	83,234,500	1.85
6	UBS AG SINGAPORE BRANCH***	76,086,582	1.70
7	สำนักงานประกันสังคม	74,449,700	1.66
8	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC***	53,968,648	1.20
9	BANK OF SINGAPORE LIMITED-SEG***	53,490,020	1.19
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON***	51,870,860	1.16

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ : * รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก จัดเรียงโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

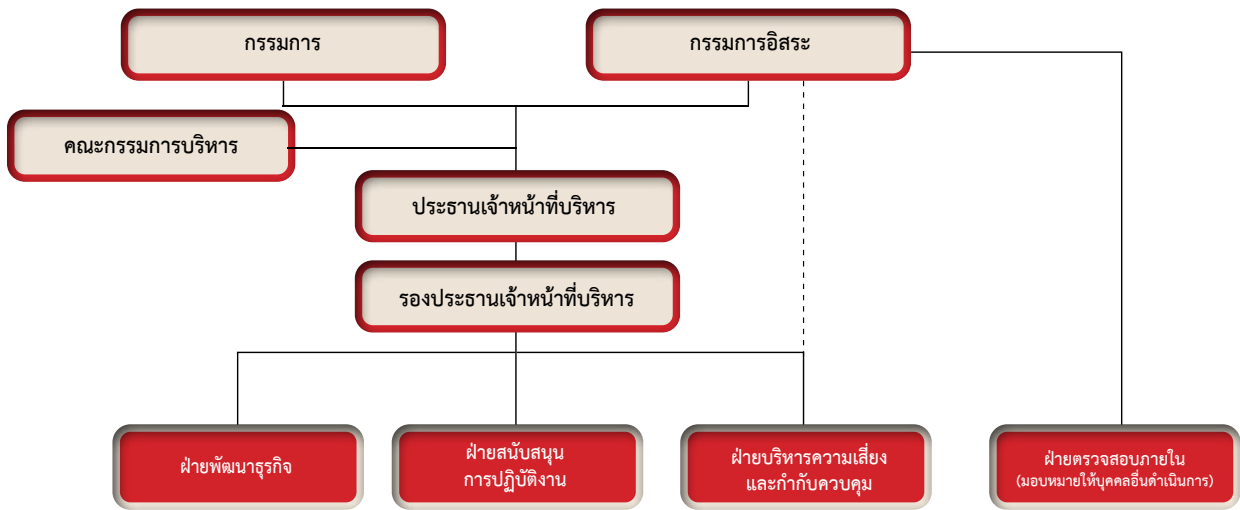
** เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิราธิวัฒน์

*** นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติการณ์ที่มี อิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

8.1.3 โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

1) โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร ผู้บริหาร และพนักงานตามโครงสร้าง ดังนี้



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยแต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่าง ๆ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม (ซึ่งทั้งหมดเป็นฝ่ายงานภายในบริษัทฯ) และฝ่ายตรวจสอบภายใน (ซึ่งจะมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ) ตามโครงสร้างที่แสดงไว้ก่อนหน้านี้

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการ CPNREIT และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1 นางอวยพร บุตรกุล

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 กันยายน 2562

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขา Management and Human Relations, Abilene Christian University, ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2559 - 2561 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 7 กรมสรรพากร
- ปี 2558 - 2559 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 14 กรมสรรพากร
- ปี 2557 - 2558 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 6 กรมสรรพากร
- ปี 2556 - 2557 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 28 กรมสรรพากร
- ปี 2556 นักวิชาการสรรพากรเชี่ยวชาญ สำนักบริหารการเสียภาษีทางอิเล็กทรอนิกส์ กรมสรรพากร

2	<p>นายพงศกร เกียรติธรรม</p> <p>กรรมการอิสระ</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 กันยายน 2562</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า New Jersey Institute of Technology, ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หาดทิพย์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2560 - ปัจจุบัน Partner, บริษัท คาสเซิลพาร์ทเนอร์ จำกัด</p> <p>ปี 2555 - ปัจจุบัน Partner, PPK Partners Limited</p> <p>ปี 2560 - 2562 ที่ปรึกษาคณะกรรมการ CPN REIT Management Company Limited</p> <p>ปี 2547 - 2551 กรรมการผู้จัดการฝ่ายตลาดทุน (Corporate Finance & Capital Market, Syrus Securities PCL)</p> <p>ปี 2544 - 2547 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชิกโกแอดไวเซอร์ จำกัด</p> <p>ปี 2539 - 2543 Chief Representative, HSBC Investment Bank Asia, Bangkok</p>
3	<p>นางสาววิลยา จิราธิวัฒน์</p> <p>กรรมการ และกรรมการบริหาร</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 พฤศจิกายน 2560</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - Advanced Management Program, Executive Course, Harvard Business School ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ University of California, Los Angeles (UCLA) ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการบริหารร่วม บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2561 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2554 - 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2548 - 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2541 - 2547 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด</p>
4	<p>นางสาวณัฏฐ์ ศรีวรรณวิทย์</p> <p>กรรมการ และกรรมการบริหาร</p> <p>วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 พฤศจิกายน 2560</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ - ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <p>ปี 2566 - ปัจจุบัน คณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ สถาบันอนุญาโตตุลาการ</p> <p>ปี 2566 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการของสภาวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์</p> <p>ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2563 - ปัจจุบัน คณะกรรมการ สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์</p> <p>ปี 2561 - ปัจจุบัน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการจัดการ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2558 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2556 - 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2555 - 2558 เลขานุการบริษัท บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p>

5 นางสาวพริณี พริ้งสุกละ

กรรมการ

วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 มิถุนายน 2564

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Master of Science in Finance, University of Illinois at Urbana – Champaign ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

ปี 2565 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ปี 2560 - 2564	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ปี 2559	ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ปี 2557 - 2558	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ปี 2549 - 2556	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ปี 2548 - 2549	ผู้จัดการ ฝ่ายพาณิชย์ธนกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

3) บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม หรือตามกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของ CPNREIT

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

- กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- ร่วมกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- ดูแลการจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและเพียงพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบ ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ

3.1) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัทฯ

- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- อนุมัติงบประมาณเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอและจัดทำรายงานการประชุม คณะกรรมการบริษัท และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

3.2) บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์ CPNREIT

- พิจารณาอนุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT นโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณาอนุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่เกี่ยวข้อง กำหนด รวมถึงประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์เห็นชอบ
- พิจารณาอนุมัติการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์รับทราบ
- พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการให้เข้าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และนำเสนอให้ทรัสต์เพื่อเห็นชอบ
- พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอกดังกล่าวเพื่อส่งให้ทรัสต์รับทราบ
- พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบ
- ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องและประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
- พิจารณาอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- พิจารณาอนุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT หรือเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น

- พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการดังกล่าว สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

3.3) หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาส หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระดังนี้

- พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญหรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร
- ดูแลให้ที่ปรึกษาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่มีการพิจารณาประเด็นซึ่งที่ปรึกษาอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ปฏิบัติกรอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

จากบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ CPNREIT และจุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

- ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้ความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

3.4) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

บริษัทฯ จัดตั้งคณะกรรมการบริหารขึ้นเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งมีการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ ให้ทันต่อเหตุการณ์ สภาพการแข่งขัน และตอบสนองพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ตลอดจนการซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยคณะกรรมการบริหารมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังนี้

- พิจารณานุมัติการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT สำหรับขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท
- พิจารณาแนวทางแผนการปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพดีมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ตลอดเวลา ก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

รวมถึงการจัดจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อการศึกษา ออกแบบ สำรวจ และกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT

3.5) หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนด หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

- กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของกองทรัสต์
- พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นที่มีระดับความสำคัญอยู่ในขอบเขตอำนาจการอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ดินหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ CPNREIT

3.6) หน้าที่และความรับผิดชอบของรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานตามปกติประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ มติคณะกรรมการบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

3.7) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับดำเนินการ

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในบางส่วนงาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ มีดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการงานด้านการตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ โดยเป็นผู้ที่มีความเป็นอิสระและถูกแยกออกจากฝ่ายงานต่าง ๆ โดยมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและประเมินระบบการปฏิบัติงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระเพื่อให้มีระบบควบคุมภายในที่ดี โดยมีการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้
 - ประสิทธิภาพ ประสิทธิผลของการควบคุมภายใน การกำกับดูแลกิจการที่ดีและการบริหารความเสี่ยง
 - ความถูกต้องเชื่อถือได้ของข้อมูลทางการเงินและไม่ใช่ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการจัดการ CPNREIT
 - การตรวจสอบระบบการควบคุมภายในเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ความเพียงพอและประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยง
- ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กฎหมาย ทรัพยากรบุคคล (ไม่รวมถึงหน้าที่ของการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์) โดยให้ถือปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เช่นเดียวกันกับพนักงานภายในของผู้จัดการกองทรัสต์ อาทิเช่น ในเรื่องการเข้าถึงข้อมูลภายในของ CPNREIT รวมทั้งให้รับทราบถึงนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ กฎเกณฑ์และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

1	นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร วันที่ดำรงตำแหน่ง 1 มิถุนายน 2564 คุณวุฒิทางการศึกษา <ul style="list-style-type: none">- MSc Investment Management, City University, London, UK- MA International Financial Analysis, University of Newcastle upon Tyne, UK- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาวิชาระบบสารสนเทศทางการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประสบการณ์ทำงาน <table><tr><td>ปี 2564 - ปัจจุบัน</td><td>ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด</td></tr><tr><td>ปี 2562 – 2564</td><td>รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด</td></tr><tr><td>ปี 2558 – 2562</td><td>ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</td></tr><tr><td>ปี 2556 – 2557</td><td>ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท โทรคมนาคมไทย เอเจนต์ซิส จำกัด (มหาชน)</td></tr><tr><td>ปี 2551 – 2556</td><td>ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)</td></tr><tr><td>ปี 2548 – 2551</td><td>ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีสโกลี จำกัด (มหาชน)</td></tr></table>	ปี 2564 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด	ปี 2562 – 2564	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด	ปี 2558 – 2562	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ปี 2556 – 2557	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท โทรคมนาคมไทย เอเจนต์ซิส จำกัด (มหาชน)	ปี 2551 – 2556	ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ปี 2548 – 2551	ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีสโกลี จำกัด (มหาชน)
ปี 2564 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด												
ปี 2562 – 2564	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด												
ปี 2558 – 2562	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)												
ปี 2556 – 2557	ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท โทรคมนาคมไทย เอเจนต์ซิส จำกัด (มหาชน)												
ปี 2551 – 2556	ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)												
ปี 2548 – 2551	ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีสโกลี จำกัด (มหาชน)												
2	นางสาวพลอยไพลิน เกียนชวลิต ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน วันที่ดำรงตำแหน่ง 17 กุมภาพันธ์ 2566 คุณวุฒิทางการศึกษา <ul style="list-style-type: none">- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประสบการณ์ทำงาน <table><tr><td>ปี 2566 - ปัจจุบัน</td><td>ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด</td></tr><tr><td>ปี 2563 – 2566</td><td>รองผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน</td></tr><tr><td>ปี 2561 – 2563</td><td>ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด</td></tr></table>	ปี 2566 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด	ปี 2563 – 2566	รองผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	ปี 2561 – 2563	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด						
ปี 2566 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด												
ปี 2563 – 2566	รองผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน												
ปี 2561 – 2563	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด												

3 นางสาวชมบงกช ตั้งวิรุฬห์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม

วันที่ดำรงตำแหน่ง 10 พฤศจิกายน 2566

คุณวุฒิทางการศึกษา

- LLM, Corporate Law, The University of Edinburgh, UK
- ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2566 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ปี 2566 นักวิเคราะห์อาวุโส ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2560 - 2564 เจ้าหน้าที่บริหาร สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

8.1.4 บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรทั้งหมด 4 คน โดยแบ่งเป็นบุคลากรในแต่ละฝ่ายดังนี้

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ รักษาการหัวหน้าฝ่ายงาน	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2558 - 2562)
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	นางสาวพลอยไพลิน เทียนขวลิต ผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (ปี 2561 - 2563)
	นางสาวอันธิกา โกดาร์ด ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีกองทุน บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (ปี 2556 - 2560) • เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 - 2556)
ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	นางสาวชมบงกช ตั้งวิรุฬห์ ผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> • เจ้าหน้าที่บริหาร สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ปี 2560 - 2564)

8.1.5 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1) หน้าที่ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT มติของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- มีเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้อย่างต่อเนื่อง
- เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหายหรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ CPNREIT
- ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
 - ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
 - ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีใช้บุคคลตามข้อ (1) ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม และให้ดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า 10,000,000 (สิบล้าน) บาท
 - (3) จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสต์ภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต.

ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบการธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้และอำนาจสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนมาใช้บังคับกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (1) และข้อ (2) โดยอนุโลม
- 1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
 - การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
 - การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
 - การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
 - การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
 - การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
 - การตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้
- 1.4) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. (ทั้งนี้ สมาคมดังกล่าว หมายถึงสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสมาคมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนที่กำหนด) และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- 1.5) ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาผลกำไรในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
- ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่กรณี
 - ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
- 1.11) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอย่างผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ CPNREIT แทนในระหว่างนี้ได้
- 1.12) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ยกตั้งกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT
- 1.13) ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- 1.15) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16) จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
- 1.17) ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT
- 1.18) การจำหน่ายไปยังทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใด ๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 1.21) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22) ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23) ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24) ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์ CPNREIT) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1) ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2) ควบคุม ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3) จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4) ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5) บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

- 2.7) อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8) อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9) จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.12) แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 2.13) ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ CPNREIT จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

3) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

- 3.1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศ พ.จ. 20/2561
 - 3.2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ พ.จ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีตามกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ CPNREIT ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (พระราชบัญญัติการบัญชีและประมวลรัษฎากร) ทั้งนี้ การจัดเก็บเอกสารเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 3.3) จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศ พ.จ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ

- รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ CPNREIT ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งรวมถึงทำการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว โดยจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนครบกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าว ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่ต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าว
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเปิดเผยรายงานที่มีการจัดทำล่าสุดดังกล่าว ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายในกำหนดเวลาที่ต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- ข้อมูลเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

- 4.1) การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2) ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 4.3) จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
- 4.4) ดำเนินการ และ/หรือ จัดให้มีการสำรองเงินสดจากเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะต้องคงระดับเงินสำรองดังกล่าวให้เพียงพอต่อประมาณการสัญญาที่หมดอายุและเงินมัดจำที่ต้องจ่ายคืนในแต่ละงวด

5) การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานภายในบริษัทฯ ออกเป็น 3 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานสามารถสรุปได้ดังนี้

5.1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการจัดทำแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT วางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยกองทรัสต์ CPNREIT จัดให้มีการสรรหาและคัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์

5.2) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์ CPNREIT จัดทำและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแค่เพียงงบการเงินรายไตรมาสและรายปี มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ติดตามและดูแลการจัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เสนอพิจารณาเพื่ออนุมัติการว่าจ้างให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ (Outsource) ทั้งของกองทรัสต์ CPNREIT และของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

5.3) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุมมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ดูแลและติดตามการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและคู่มือการปฏิบัติงาน ดูแลและติดตามให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตรวจสอบการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- 1.2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- 1.3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้พ้นจากการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 1.5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้อำนาจในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

2) การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

3) การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ CPNREIT แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการลาออก

ภายหลังผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 4.1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4.2) เก็บรักษาความลับทางการค้าของ CPNREIT โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง รายชื่อลูกค้าและเอกสารอื่นที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของ CPNREIT ต่อบุคคลภายนอก โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- 4.3) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

5) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เพราะไม่มีผู้มีความเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้กฎหมายตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.7 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ปัจจุบัน ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ (ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT) ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด โดยในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นใดที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และหากมีกรณีที่ต้องก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

- 3) CPNREIT จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ทุนจดทะเบียน	2,244,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	2,244,000,000 บาท
โทรศัพท์	0-2667-5555
เว็บไซต์	www.centralpattana.co.th

- โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 15 มีนาคม 2567 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก* ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด**	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	362,760,073	8.08
3	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED***	120,976,051	2.70
4	STATE STREET EUROPE LIMITED***	88,021,030	1.96
5	นายนิติ โอสธานุเคราะห์	83,234,500	1.85
6	UBS AG SINGAPORE BRANCH***	76,086,582	1.70
7	สำนักงานประกันสังคม	74,449,700	1.66
8	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC***	53,968,648	1.20
9	BANK OF SINGAPORE LIMITED-SEG***	53,490,020	1.19
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON***	51,870,860	1.16

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

หมายเหตุ : * รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก จัดเรียงโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

** เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิราธิวัฒน์

*** นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติการณ์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างองค์กรของเซ็นทรัลพัฒนา และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา ที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th

8.2.2 บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

• ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”)
ที่อยู่	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000118
ทุนจดทะเบียน	6,535,484,202 บาท
ทุนชำระแล้ว	6,499,829,661 บาท
โทรศัพท์	0-2246-2323
เว็บไซต์	www.grandcanalland.com

• โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	4,389,418,545	67.53
2	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	1,191,604,274	18.33
3	บริษัท ทูมहालग จำกัด	306,299,005	4.71
4	บริษัท จี แอล แอสเซตส์ จำกัด	281,501,347	4.33
5	บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	153,837,243	2.37
6	นางชนทอง อุดมมหันตสุข	16,068,457	0.25
7	บริษัท บีบีทีวี แซทเทลไลท์ จำกัด	10,486,593	0.16
8	นายศมณ สุวรรณรัตน์	8,720,300	0.13
9	นายพล เปาอินทร์	6,709,500	0.10
10	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	4,785,961	0.07

ที่มา: บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างองค์กรของ GLAND และสเตอร์ลิง และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของ GLAND ที่เว็บไซต์ www.grandcanalland.com

8.2.3 บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อบริษัท	บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอริลิง”)
ที่อยู่	เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105539047078
ทุนจดทะเบียน	1,800,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,800,000,000 บาท
โทรศัพท์	0-2354-2301-4
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	GLAND ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100.0

8.2.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มี ดังต่อไปนี้

- 1) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละวันให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- 2) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 3) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 4) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

8.3 ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก (ผู้บริหารโรงแรม)

- ข้อมูลผู้เข้าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เข้าช่วงสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100.0 ของบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) ที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นผู้เข้าช่วงและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่จะอยู่ภายใต้กองทรัสต์ CPNREIT
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100.0

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก

- 1) คัดเลือกและว่าจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม หรือเพื่อเข้าปฏิบัติงานหรือหน้าที่ใดๆ ภายใต้วัตถุประสงค์ของการเข้าช่วงตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง
- 2) ดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- 3) ปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาเช่าช่วง
- 4) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

8.4 ทริสตี

• ข้อมูลทริสตี

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
โทรศัพท์	0-2949-1500
เว็บไซต์	www.scbam.com

• โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทริสตี ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2566 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	19,999,998	99.999990
2. นางสาวอัจฉรา ศัสตราศาสตร์	1	0.000005
3. นายดรณัญญ์ ปั้นเปี่ยมรัษฎ์	1	0.000005
รวม	20,000,000	100.000000

• ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทริสตีได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทริสตีจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทริสตี

- ทริสตีทำหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทริสตีในกรณีที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- ทริสตีทำหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ทริสตีทำหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทริสตีต้องปฏิบัติตามต่อไปนี้
 - ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - ชักชวนและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ทริสตีทำหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- ทริสตีทำหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ทริสตีมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- ทริสตีทำหน้าที่บริหารบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักรวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักแทนทริสตี

- 8) ทรัสตีมีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- 9) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 10) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสตีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี
- 11) ให้ทรัสตีจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสตีต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสตีต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- 12) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า
 - 12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 - 12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี
 - 12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
 ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- 13) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสตี ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
 - 14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
 - 14.2) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสตี
 - 14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
 - 14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้
 - 14.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สข. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
- 15) ในกรณีที่ทรัสตีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ โดยชอบตามข้อ 14) ทรัสตีต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตี หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
 - 15.1) การคัดเลือกผู้สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขีดจำกัดทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
 - 15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
 - 15.3) การดำเนินการของทรัสตีเมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
 ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสตีในกรณีดังกล่าวได้
- 16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี หากทรัสตีรายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสตีรายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสตีรายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 16.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสตีรายที่ต้องรับผิดชอบ
 - 16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสตีรายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ

- 17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหุ้นทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต
- เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
- 18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- 20) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 20.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่ง
- 21) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- 21.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23
- 21.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 21.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
- 21.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 21.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
- 22) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- 22.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 22.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- 23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์จะเข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- 24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 25.1) รายละเอียดทั่วไป
- (ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
 - (ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
 - (ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
- 25.2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย
- (ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
 - (ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
 - (จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
- 26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- 26.1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- 26.2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- 26.3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิมีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน
- 27) ภายใต้งบคำขอของข้อ 26 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.5 ข้อมูลของบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ชื่อ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคเอเชีย สอบบัญชี จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 50 ถนนสาทรใต้
 แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2677-2000

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2009-9999

8.5.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ชื่อ : บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 110/52 หมู่บ้าน อัญมณี ซอยลาดพร้าว 18 แยก 8 ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0-2513-1674-5
- 2) ชื่อ : บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 74 ซอยนาคนิวาส 6 ถนนนาคนิวาส แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0-2105-4781
- 3) ชื่อ : บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0-2247-4715-6 , 0-2248-0116-7

8.5.4 ที่ปรึกษาของกองทรัสต์

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์

- 1) ชื่อ : บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 93/1 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0-2627-3443
- 2) ชื่อ : บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 98 อาคาร สาทิสแควร์ ชั้นที่ 17 และ ชั้น 36 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0-2009-5000

ที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์

- 1) ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 02-888-8888
- 2) ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 999/9 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเสต ชั้น 20-21 และ 25 ถนน พระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 02-658-6300





9. การกำกับดูแลกองทรัสต์



9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกองทรัสต์ CPNREIT เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์ CPNREIT และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบกับเป็นการช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน รวมถึงสาธารณชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้เพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และนโยบายต่าง ๆ บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อ 8. โครงสร้างการจัดการ ข้อ 8.1.3

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1 การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์ CPNREIT อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับประกอบการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมทุกครั้ง
2. ในการนำเสนอเรื่องที่เป็นการเสนอที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการในการดำเนินงานต่าง ๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ CPNREIT งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การทำแผนธุรกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการแต่ละท่านสามารถลงคะแนนเสียงและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น ๆ
4. ในการประชุมประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะนำเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่ออภิปรายปัญหาสำคัญ และให้มีเวลาเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายประเด็นสำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม การจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการจัดเก็บรายงานการประชุมผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

9.3.2 ธุรกรรมสำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ CPNREIT รายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2566	16 ก.พ. 2566	<ul style="list-style-type: none"> การจ่ายประโยชน์ตอบแทน การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2566 ในรูปแบบ E-AGM 	<ul style="list-style-type: none"> จ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จำนวน 0.3200 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.0607 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.2593 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 16 มีนาคม 2566 ให้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2566 ในรูปแบบ E-AGM 	<p>เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
2/2566	11 พ.ค. 2566	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ จำนวน 0.3220 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.2470 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.0750 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 8 มิถุนายน 2566	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3/2566	26 มิ.ย. 2566	การจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ในรูปแบบ E-EGM	ให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ในรูปแบบ E-EGM	เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
4/2566	10 ส.ค. 2566	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.2900 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 8 กันยายน 2566	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
5/2566	9 พ.ย. 2566	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.2570 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 7 ธันวาคม 2566	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

9.4.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร จัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้กับสำนักงาน ก.ล.ต.

9.4.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

- 1) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่จัดรูปแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียให้กรรมการและผู้บริหารเพื่อเปิดเผยส่วนได้เสียของตนก่อนเข้ารับตำแหน่ง และในทุก ๆ ครั้งที่มีการเปลี่ยนกรรมการหรือผู้บริหาร เพื่อให้ทราบถึงบุคคลที่อาจเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ CPNREIT ทั้งหมด รวมถึงรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนและของคู่สมรส รวมทั้งบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ดังกล่าว
- 2) กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและของผู้ที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยไม่ชักช้า เมื่อได้รับแบบแสดงรายการหรือเมื่อตนเองได้ทราบถึงการมีส่วนได้ส่วนเสียนั้น ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ภายใน 3 วันทำการภายหลังการซื้อขาย โอนหน่วยทรัสต์
- 3) เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในรูปแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย
- 4) เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะบันทึกหรือพิมพ์ผลการตรวจสอบออกมาจัดเก็บไว้เป็นหลักฐานคู่กับแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยด้วยตนเอง เพื่อประกอบการตรวจสอบ

2. ระบบแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในดังต่อไปนี้

- 1) มีการกำหนดนโยบายจรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของพนักงานโดยเฉพาะในเรื่องการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการสื่อสารให้แก่บุคลากรที่เข้าใหม่ของบริษัทฯ ได้อ่าน รับทราบและลงนามในวันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน และลงนามใหม่ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง
- 2) จำกัดการล่วงรู้และใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้บุคลากรของบริษัทฯ รับทราบข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน (Need to Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่บุคลากรหรือหน่วยงานล่วงรู้มา เป็นข้อมูลที่เป็นความลับซึ่งต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
- 3) จัดให้มีระบบการควบคุมที่มีประสิทธิภาพในการป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องล่วงรู้ข้อมูลภายในโดย
 - ก) ข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีการใช้รหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลในคอมพิวเตอร์และให้มีการเปลี่ยนรหัสผ่านเป็นประจำ
 - ข) กำหนดระดับขั้นการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของแต่ละบุคคล (Access Control Matrix) ว่าพนักงานคนใดสามารถเข้าถึงข้อมูลในแฟ้มใดบ้าง โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะต้องทำการสอบทานและปรับปรุงสิทธิการเข้าให้เป็นปัจจุบันเสมอในกรณีที่พนักงานลาออก หรือเปลี่ยนหน้าที่ความรับผิดชอบ
 - ค) ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น ตู้หรือห้องที่ล็อกกุญแจ และมีการทำลายเอกสารที่ไม่ใช้งานแล้ว
 - ง) สถานที่ทำงานมีระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกเข้าได้ เช่น เป็นห้องที่ล็อกกุญแจหรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ
- 4) ให้บุคลากรของบริษัทฯ ที่สามารถล่วงรู้ข้อมูลภายใน รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองภายใน 3 วันทำการ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม อาจทำการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการรายงานกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้
- 5) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารและบุคลากรที่ทราบข้อมูลภายในไม่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ในกรณีที่การทำธุรกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์อื่น เช่น การซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - ก) ขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List)
 - ข) ส่งอีเมลแจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องถึงรายชื่อหลักทรัพย์ดังกล่าว
 - ค) เมื่อรายการดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะย้ายรายชื่อหลักทรัพย์เหล่านั้นไปอยู่ในบัญชีที่บริษัทฯ ต้องจำกัดการทำธุรกรรม (Restricted List) และส่งอีเมลแจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องตามข้อ ข รวมถึงพนักงานรายอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน (ถ้ามี)

- ง) เมื่อบุคลากรที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ฝ่ายบริหาร ความเสี่ยงและกำกับควบคุมแจ้งผู้บริหารและพนักงานตามข้อ ค) ถึงการเปิดเผยรายชื่อหลักทรัพย์ออกจากบัญชี Restricted List
- 6) บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้ให้บริการภายนอก ลงนามในสัญญาปกปิดความลับ (Non-Disclosure Agreement) ก่อนเริ่มปฏิบัติงาน ทุกครั้ง สำหรับธุรกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์ โดยระบุเรื่องการห้ามผู้รับมอบหมาย รวมถึงผู้บริหาร และพนักงานของผู้รับมอบหมายนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ตามระยะเวลาที่กำหนด แต่หากเป็นการให้บริการจัดทำสื่อ สิ่งพิมพ์ หรือ การโฆษณาซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนเรียบร้อยแล้วจะไม่มีการลงนามในสัญญาปกปิดความลับ เช่น รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 7) บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางที่พนักงานสามารถรายงานพฤติกรรมที่น่าสงสัยว่าเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือนโยบายจรรยาบรรณได้โดยไม่ต้องเปิดเผยตัวตน ผลการรายงานจะถูกส่งไปยังกรรมการอิสระเท่านั้น และกรรมการอิสระจะจัดให้มีการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

9.5 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมถึงการบริหารจัดการกองทรัสต์

ในการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน ด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยจะมีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งไว้เป็นหลักฐานอ้างอิง โดยมีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

9.5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนและการดำเนินธุรกิจ ความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - 1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก.
 - ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.

อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
 - 2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์และ ทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
 - 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
 - 4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CPNREIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์ CPNREIT

2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อมาดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 9.5.2 และผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
3. เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาตามข้อ 2 แล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 9.5.3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียและโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 9.5.4 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.5.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การตรวจสอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา
 - 1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ CPNREIT ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - 2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็นดังนี้
 - 2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น
 - ก) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
 - ข) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
 - ค) วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง กับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ในตลาด
 - 2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
 - 2.3) วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปีล่าสุด ต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือนเพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น
 - ก) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT

- ข) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน รวมถึงวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว
- ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีและสามารถจัดหาประโยชน์ได้โดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาดที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคต
- 2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญชาติของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
- 2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้ โดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน
- 2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้
- ก) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป
- ข) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่
- ค) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่
- ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย
- 2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่
- 2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น ว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมรดกที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
- 2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใดๆ ที่จะป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ CPNREIT ในระยะต่อไป เป็นต้น
- 2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนการจ่ายอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย

2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

2.13) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน

- 3) ในกรณีกองทรัสต์ CPNREIT ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ต้องมีการวิเคราะห์สถานะของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT อาทิ ความสามารถของผู้สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2. การตรวจสอบเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

- 1) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT เช่น
 - 1.1) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
 - 1.2) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ CPNREIT ได้โดยทันที แม้ว่ากองทรัสต์ CPNREIT จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา
 - 1.3) มีเงื่อนไขที่ให้ผู้ให้เช่ากองทรัสต์ CPNREIT ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - 1.4) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการต่ออายุสัญญาเช่า
 - 1.5) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนบุคคลอื่น ในราคาไม่สูงกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - 1.6) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ CPNREIT จะได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ CPNREIT ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)
- 2) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยจะกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)
- 3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ CPNREIT ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
- 4) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 5) ก่อนกองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ CPNREIT ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ CPNREIT หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับมอบ รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ CPNREIT ไว้ด้วย

9.5.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - 1.2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
 - 2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
 - 3.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 3.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 3.4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - 3.5) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและมีความเหมาะสม
 - 4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
2. ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - 2) ในด้านระบบในการอนุมัติการทำรายการ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญด้วย
 - 2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การเข้าทำธุรกรรมได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
 - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย
 - ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

3. ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ.ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

9.5.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 9.5.3 ข้อ 2 1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และมีระบบการอนุมัติตามข้อ 9.5.3 ข้อ 2 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม
3. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 9.5.4 2 แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - 2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนั้น บริษัทฯ มีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

1. ประเมินและวิเคราะห์คุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก แต่ละราย ซึ่งมีหลักเกณฑ์การพิจารณาเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุด และสรุปผลการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่ออนุมัติ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุดมีคะแนนไม่ถึงเกณฑ์ หรือได้คะแนนในด้านความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในอดีต และด้านระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ/การรักษาทรัพย์สิน น้อยกว่าครึ่งหนึ่งจะถือว่าไม่ผ่าน และจะต้องจัดกระบวนการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ สำหรับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ถ้ามีคะแนนรวมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งถือว่าไม่ผ่าน อย่างไรก็ตาม กระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวมาด้านบนนั้น ไม่ใช่สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก
3. ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - 3.1 กำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักทำทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT เสียหาย หรือไม่บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา
 - 3.2 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้สามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - 3.3 กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

3.4 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องแสดงให้เห็นว่า ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- 2) มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน เช่น ฝ่ายขาย เป็นต้น แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม (ถ้ามี) ที่ดูแลทรัพย์สินที่มีประเภทธุรกิจเดียวกันกับกองทรัสต์ CPNREIT อย่างชัดเจน หรือมีมาตรการและระบบการทำงานอื่นใดที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT
- 3) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น โดยต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
- 4) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- 5) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- 6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 7) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบการจัดเก็บรายได้จากผู้เช่าของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ครบถ้วน และมีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 8) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการที่เลื้อยขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- 9) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- 10) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
- 11) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบันเมื่อมีการซื้อทรัพย์สินใหม่ ส่งทะเบียนทรัพย์สินที่ปรับปรุงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบกับเงินสดจ่าย ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้อีกหนึ่งชุด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

3.5 ในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อบรรเทาหรือป้องกันความเสี่ยงแก่กองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะการชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก
- 2) กำหนดหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงต้องปฏิบัติ อาทิ เรื่องการก่อภาระผูกพัน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์บริษัทฯ เป็นต้น

3.6 กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก สัญญา ตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

3.7 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ CPNREIT มากเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้

4. ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าวตามที่กำหนดในระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

9.7 การติดตามดูแลและการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.7.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ได้รับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าไปลงทุน ซึ่งบริษัทฯ มีระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะเป็นผู้ควบคุม กำกับและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าได้ดำเนินงานตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการดังนี้

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย โดยทำการกำหนดเป้าหมายในการจัดหารายได้ และติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งทำการติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
3. บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติ พร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมหรือสูญหาย เกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์
4. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้มีลักษณะหรือคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิเช่น ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนดและพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
5. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้มีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการป้องกันการเกิดปัญหาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
6. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดเกณฑ์การประเมินผลแบ่งเป็นสองส่วน คือ
 - 1) ส่วนที่เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 2) ส่วนที่เป็นผลการดำเนินงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
7. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการควบคุมและกำกับการทำงานดังนี้
 - 1) สอบทานความสัมพันธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
 - 2) ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระค่าเช่าของกองทรัสต์ CPNREIT กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
 - 3) สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติ ไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
 - 4) สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
 - 5) สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 6) สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ CPNREIT มากเกินความจำเป็นหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
 - 7) จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอกรายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

9.7.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ

9.8 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

1. สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
2. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงพิจารณาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในปีปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และในกรณีที่ผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา) จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อย่างใกล้ชิด ในการพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
3. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงความเสี่ยงและปัจจัยลบที่อาจมีผลต่อการดำเนินการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เหมาะสม การกำหนดราคาเช่าพื้นที่และค่าบริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ นอกจากนี้ จะมีการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT
6. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามหลักการดังต่อไปนี้
 - 7.1) การจัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ CPNREIT ที่มีต่อทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ CPNREIT โดยกำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - 7.2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ CPNREIT ทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
 - 7.3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ

8. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 8.1) ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 8.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - 8.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - 8.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้โดยคำนวณเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม
ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในข้อนี้ในแต่ละปี (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ที่เกิดขึ้นในปีนั้นๆ (ถ้ามี) ในข้อ (2) ข้างล่างนี้) หากคำนวณได้ต่ำกว่า 15 ล้านบาท ณ เดือนสุดท้ายของปีบัญชีใดๆ ทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราขั้นต่ำ 15 ล้านบาท ต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการปรับปรุงยอดการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวในเดือนสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้นเพื่อให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปีเท่ากับ 15 ล้านบาทต่อปี
ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีบัญชีใดไม่ครบระยะเวลาของปีบัญชีของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งทำให้ไม่สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายปีของปีบัญชีนั้นได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงในปีบัญชีนั้น (Pro Rata Basis) โดยจะกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำเท่ากับ 15 ล้านบาท ต่อปี และกำหนดให้ระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 365 วัน
2. ค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มา และจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จำหน่ายไป ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในส่วนนี้จะจ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เฉพาะในกรณีที่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาหรือจำหน่ายไปหรือเป็นผู้เสนอการได้มาหรือจำหน่ายไปดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT พิจารณา โดยกองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวนี้เมื่อการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ
3. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ CPNREIT ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 30,000 (สามหมื่น) บาท ต่อครั้ง ทั้งนี้ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตรามากกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จำนวน 159.40 ล้านบาท

9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นยกริสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นยกริสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วนชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหุ้นยกริสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยมอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจทำการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT และต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นยกริสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นยกริสต์ลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรงแต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนรับทราบ เช่น การแจ้งการเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุดนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> งบการเงินรายไตรมาสภายใน 45 วันหลังสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี งบการเงินประจำปีภายใน 2 เดือนหลังวันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบการเงินไตรมาส 4) การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี รายงานประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ตัวเลข NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นยกริสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์เท่านั้น
2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
 - 2.1 เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นยกริสต์ นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 8.2 ให้รวมถึงกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (2) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจำเป็นหรือสมควรให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
 - 2.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ อย่างน้อยในกรณีดังต่อไปนี้
 - (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - (2) เมื่อผู้ถือหุ้นยกริสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือแนบนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นยกริสต์

3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังนี้
 - 3.1 จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย
 - 3.2 จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (2) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)
 - 3.3 ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม
4. การมอบฉันทะ
 - 4.1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ
 - 4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม
5. องค์ประชุมและการดำเนินการประชุม
 - 5.1 การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
 - 5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 (2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมีได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
 - 5.3 การดำเนินการประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (1) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนแปลงลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
 - (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
 - (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย
6. ประธานที่ประชุม
ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน
7. วิธีการนับคะแนนเสียง
ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา
8. มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - 8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (9) การเลิกกองทรัสต์
- (10) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว

8.3 มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด

9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย

9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์ แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น

10. ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน รวมทั้งให้สามารถจัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือแนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ในวันที่ 26 เมษายน 2566 เวลา 14.00 น. และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 เวลา 14.00 น. โดยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวน กรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สข. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัท อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่ดังนี้

- 1) กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- 2) ร่วมกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- 3) ดูแลการจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและเพียงพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบ ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ


คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเข้าเป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทได้ โดยให้กรรมการบริษัทสองในสามคนอนุมัติแต่งตั้ง และมีคำตอบแทนของที่ปรึกษากรรมการเป็นไปตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติ ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่เข้าประชุมคณะกรรมการ ให้คำปรึกษา คำแนะนำ หรือความเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท สามารถซักถามฝ่ายจัดการให้เกิดการพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ อย่างรอบคอบ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และในกรณีที่มีการพิจารณาวาระที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ปรึกษาจะต้องไม่เข้าร่วมการประชุมในวาระนั้น ๆ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมและกรรมการอิสระ จะร่วมกันพิจารณาประเด็นที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และแจ้งต่อที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัท

9.13 คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี รายละเอียดดังนี้

1. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจำนวน 1.23 ล้านบาท
2. ค่าบริการอื่นที่จะต้องจ่ายในอนาคตอันเกิดจากการตกลงที่ยังให้บริการไม่แล้วเสร็จในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ได้แก่ การจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดกำไรจากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐาน (Pro forma) และ Comfort Letter จำนวนเงินรวม 9.50 บาท

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีจำนวน 1.23 ล้านบาท

An aerial photograph of a lush green forest. A winding river flows through the center of the image. A large, dark silhouette of a tree is superimposed over the forest, with the river flowing through its branches. The entire image is framed by a large, stylized circular shape with a purple outline. To the right of the circle, there are several red, stylized, stacked arrow-like shapes pointing upwards.

การขับเคลื่อน
ธุรกิจอย่าง
ยั่งยืน



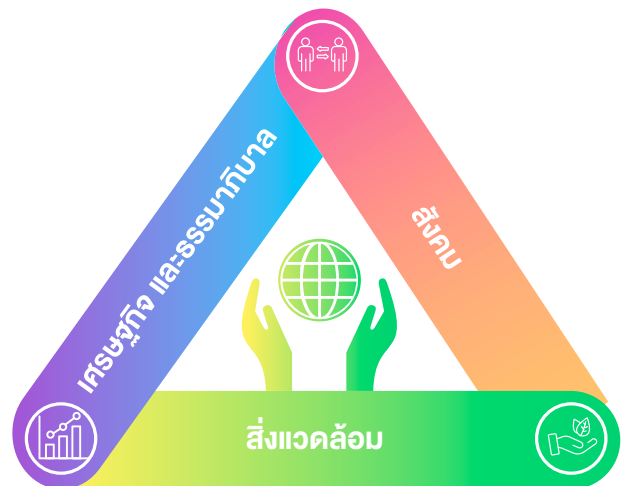
10. การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน

10.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ดำเนินธุรกิจอยู่ภายใต้กรอบของธรรมาภิบาลที่ดี มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ควบคู่ไปกับการบริหารจัดการที่ยั่งยืนทั้งในมุมมองด้านเศรษฐกิจ ธรรมาภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม (Environmental, Social and Governance : ESG) และถูกต้องตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้เพื่อการเติบโตที่มั่นคงอย่างต่อเนื่อง

โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า ทรัพย์สินที่สามารถจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ตลอดจนการลงทุนในการพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ หรือจำหน่าย ทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ และผลตอบแทนของกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคม ทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการ ด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้ใช้งานแรงงานอย่างเป็นธรรม การรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วน หรือสังคมโดยรวม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษา สิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือ สังคม การเผยแพร่นวัตกรรม ซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย



กลยุทธ์การพัฒนาความยั่งยืนตามแนวทางขององค์การสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals: SDGs)



กลยุทธ์หลัก (Corporate Strategies)

ห่วงโซ่คุณค่า : การลงทุน และประโยชน์ตอบแทน

- เป้าหมายที่ 8** ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน โดยสร้างการจ้างงานที่มีคุณค่าให้กับสังคม
- เป้าหมายที่ 9** ส่งเสริมการลงทุนในโครงการพัฒนาที่ยั่งยืนที่มีประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากร สะอาดและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ผ่านการยกระดับตั้งแต่การออกแบบและโครงสร้างพื้นฐานของสิ่งอำนวยความสะดวก และสนับสนุนการสร้างนวัตกรรม การเข้าถึงเทคโนโลยีด้านข้อมูลข่าวสารและอินเทอร์เน็ต เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ร้านค้าผู้เช่า ลูกค้า และชุมชนทั่วไป
- เป้าหมายที่ 11** ส่งเสริมสิ่งอำนวยความสะดวกที่สนับสนุนความเจริญของชุมชน และพัฒนาบริการพื้นฐาน ที่มีความปลอดภัยและยั่งยืนตามมาตรฐาน โดยการทำให้ทุกกลุ่มคน รวมทั้งกลุ่มคนเปราะบาง สามารถเข้าถึงบริการได้ เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมและการบูรณาการร่วมกับชุมชน ด้วยความตระหนักในการบริหารจัดการมลพิษทางอากาศและของเสีย รวมถึงการพัฒนาพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของสังคม
- เป้าหมายที่ 12** ส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืน การดำเนินการ และการบริโภคที่ยั่งยืน โดยการจัดการและใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ ลดของเสียและปล่อยสารเคมีที่มีพิษ โดยให้ความสำคัญกับการใช้ซ้ำ การลดการใช้ และการรีไซเคิล (3R) รวมถึงการบริหารจัดการด้านการจัดซื้อจัดจ้างที่ยั่งยืน ตลอดจนส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมการพัฒนายั่งยืนสู่สังคม
- เป้าหมายข้อ 16** สร้างสังคมสงบสุขและยั่งยืน โดยยึดมั่นในการกำกับดูแลธุรกิจด้วยบรรษัทภิบาล มีจริยธรรม โปร่งใส และมีความยุติธรรม โดยครอบคลุมตลอดห่วงโซ่คุณค่า และบุคคลทุกระดับ เพื่อเป็นองค์กรที่สร้างประสิทธิผลต่อสังคมโดยแท้จริง

ประเด็นสำคัญ

- การกระจายการลงทุน (Portfolio Diversification)
- การเลือกลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ยั่งยืนตามหลักการ ESG (Sustainable Products & Services)
- กำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารหรือสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างเหมาะสม เพื่อสร้างแรงบันดาลใจในการบริหารทรัพยากรให้เกิดความคุ้มค่าในการจัดซื้อจัดจ้าง (Efficiency in benefit procurement)
- รักษาสถียรภาพความมั่นคงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (Stable returns to the trust unitholders)
- การควบคุมภายใน (Internal Control)
- การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต (Risk & Crisis Management)
- การกำกับดูแลและบรรษัทภิบาล (Corporate Governance & Business Ethics)





กลยุทธ์ส่งเสริม (Business Strategies)

ห่วงโซ่คุณค่า : การบริหารจัดการกองทรัสต์

เป้าหมายที่ 4 สนับสนุนการส่งเสริมความรู้ที่มีคุณภาพให้บุคลากรอย่างครอบคลุมและเท่าเทียม รวมถึงให้ข้อมูลด้านการลงทุนอย่างรับผิดชอบและเป็นประโยชน์ต่อสังคม เพื่อลดความเสี่ยงด้านการลงทุนของสังคม

เป้าหมายที่ 5 สนับสนุนการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยความเท่าเทียมระหว่างเพศ และเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่สตรี

เป้าหมายที่ 10 ส่งเสริมการลดความไม่เสมอภาคภายในประเทศ โดยส่งเสริมให้ทุกคนสามารถเข้าถึงโอกาสทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองได้ โดยกำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน โดยไม่เลือกปฏิบัติ

ประเด็นสำคัญ

- การดึงดูดและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ (Talent Attraction & Retention)
- ผ่านการสรรหาบุคลากรที่มีประสิทธิภาพ และทักษะความเชี่ยวชาญ เป็นผู้บริหารจัดการกองทุน ตลอดจนสนับสนุนความรู้ที่เอื้ออำนวยต่อการส่งเสริมความสามารถในการสร้างรายได้ (Revenue Generation)
- อิทธิพลทางนโยบาย (Policy Influence)
- ความปลอดภัยด้านไซเบอร์ (Cyber Security)
- การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย (Alignment with Stakeholder)
- สิทธิมนุษยชน (Human Rights)





กลยุทธ์สนับสนุน (Supporting Strategies)

ห่วงโซ่คุณค่า : การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- เป้าหมายที่ 3** สร้างหลักประกันว่าคนมีชีวิตที่มีสุขภาพดีและส่งเสริมสวัสดิภาพสำหรับทุกคนในทุกวัย รวมถึงการส่งเสริมนโยบายสนับสนุนให้คนในสังคมสามารถเข้าถึงบริการสาธารณสุขและป้องกันความเสี่ยงทางการเงิน
- เป้าหมายที่ 6** ส่งเสริมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีการบริหารจัดการ การใช้น้ำที่ยั่งยืน ส่งเสริมมาตรการลดใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสีย และรีไซเคิลเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำ เพื่อป้องกันปัญหาขาดแคลนน้ำแบบองค์รวมทั้งภายในประเทศ และระหว่างประเทศ
- เป้าหมายที่ 7** ส่งเสริมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นเพิ่มสัดส่วนพลังงานทดแทน (Renewable Energy) และปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน
- เป้าหมายที่ 13** ส่งเสริมปฏิบัติการอย่างเร่งด่วนเพื่อต่อสู้กับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยส่งเสริมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรการลดใช้พลังงาน และทรัพยากรต่าง ๆ การพัฒนาโครงการอย่างเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการจัดการขยะอย่างเหมาะสม
- เป้าหมายที่ 15** สนับสนุนนโยบายการอนุรักษ์ความหลากหลายทางธรรมชาติ โดยไม่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีการบุกรุกพื้นที่ผิวดินทำลายตลอดจน ส่งเสริมนโยบายการปลูกป่าทดแทน
- เป้าหมายที่ 17** สร้างพลังแห่งการเป็นหุ้นส่วนความร่วมมือต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

ประเด็นสำคัญ

- การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน และ ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Supply Chain Management & Work Performance of the Property Manager)
- การจัดการลูกค้าสัมพันธ์และความสามารถในการรักษาผู้เช่า (Customer Relationship Management & Tenant Retention)
- พัฒนาระบบการจัดการ และการจัดการด้านนวัตกรรม (Management System & Innovation Management)
- ดำเนินธุรกิจด้วยการคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Environmental Concern & Climate Change)
- การจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเศรษฐกิจหมุนเวียน (Resource Efficiency & Circularity)
- การพัฒนา และผลกระทบต่อชุมชน (Community Impact & Development)
- คุณภาพของสินค้า และบริการ (Product / Service Quality)
- ความสะอาด ปลอดภัย (Safety and Hygiene)



กรอบการพัฒนาความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่มูลค่าของกองทรัสต์



10.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

กรอบการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย

1. การจำแนกและวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสีย

จำแนกผู้มีส่วนได้เสียออกเป็นกลุ่มหลักและกลุ่มรอง เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยง ตลอดจนผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อม และช่องทางการมีส่วนร่วมที่เหมาะสมในการกำหนดประเด็นด้านความยั่งยืนร่วมกัน

2. รับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วม

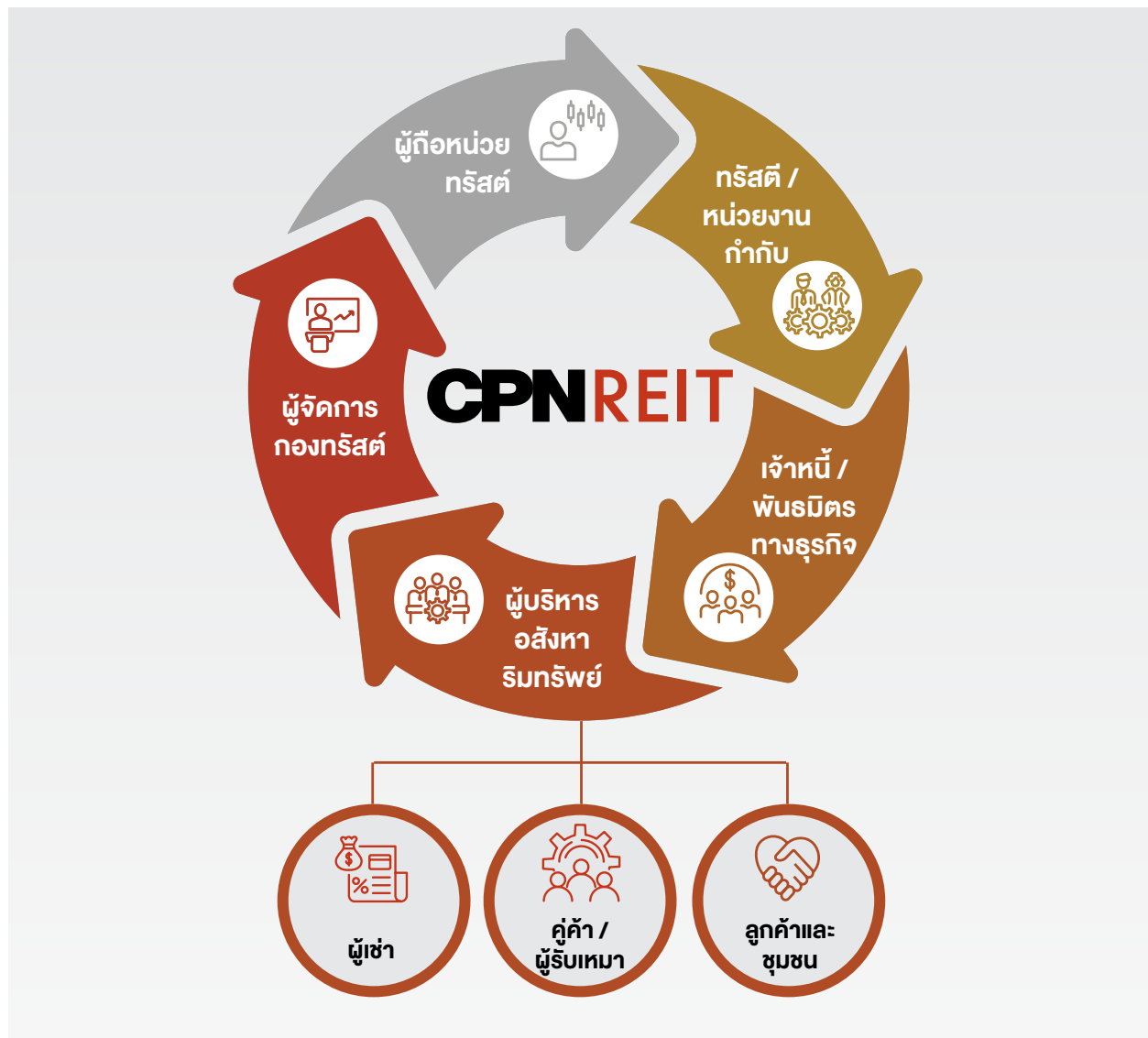
จัดเตรียมช่องทางการสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์และการประชุมแบบพบปะกัน โดยมีพนักงานที่ทำหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงเพื่อดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจน มีช่องทางการเสนอแนะ ข้อร้องเรียนและการสำรวจความพึงพอใจของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อนำมาเป็นแนวทางพัฒนาการดำเนินงาน

3. การตอบสนอง

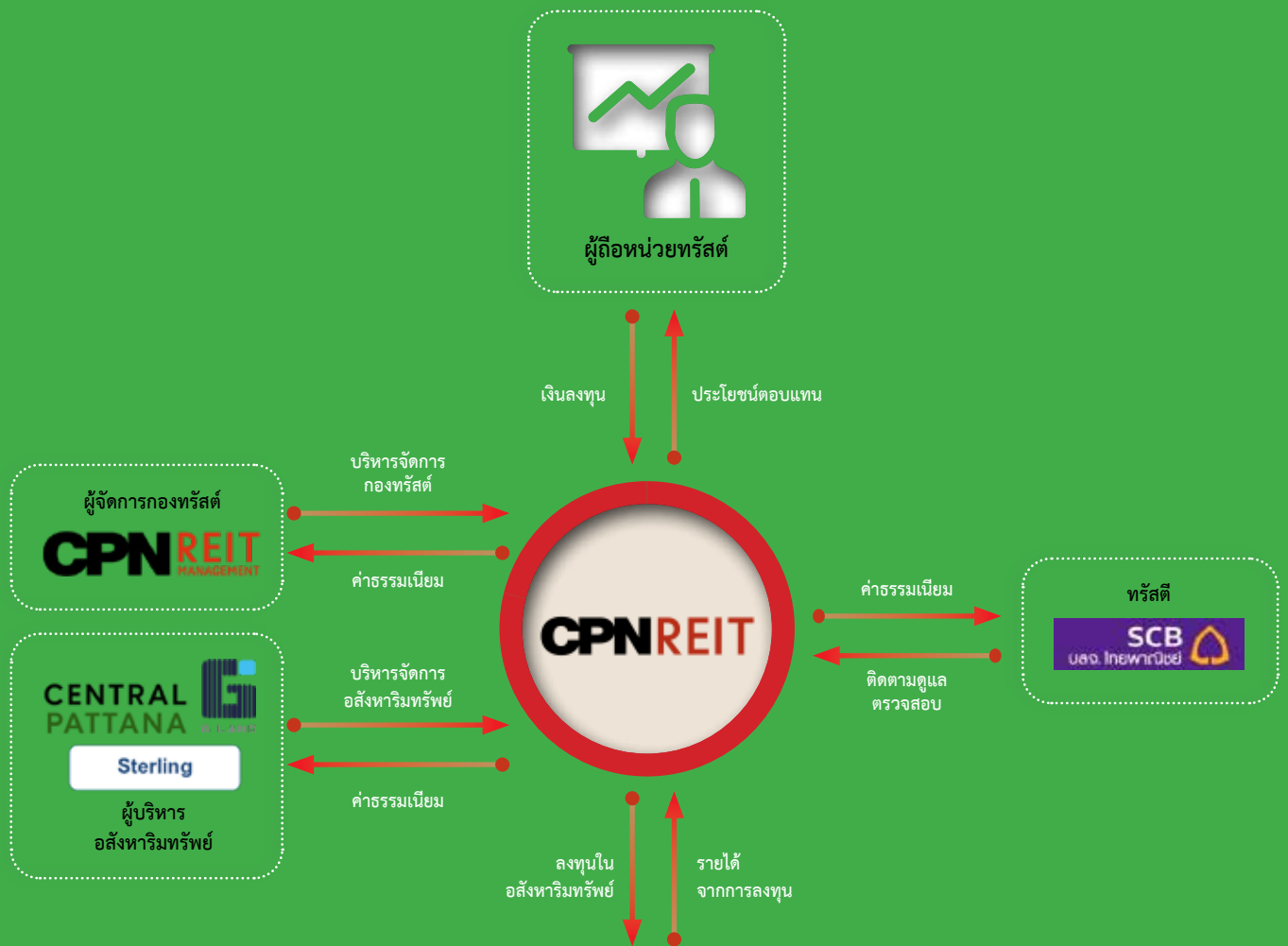
กำหนดกลยุทธ์การดำเนินงาน และกระบวนการตอบสนองต่อความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้มีส่วนได้เสียอย่างสมดุล ตามแนวทางการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการภายใน ตลอดจน เปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง โปร่งใส

การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ แบ่งกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลักออกเป็น 5 กลุ่ม ได้แก่ 1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (นักลงทุน) 2) ทรัสต์ / หน่วยงานกำกับ 3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ / พนักงาน 5) พันธมิตรทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียรอง 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) ผู้เช่า 2) คู่ค้า/ผู้รับเหมา 3) ลูกค้าและชุมชน โดยมีนโยบายและแนวปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียด้วยการส่งเสริมให้มีการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของความเป็นธรรมและให้ความสำคัญต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยยึดหลักผลประโยชน์ร่วมกันอย่างยั่งยืน ตามรายละเอียดใน “หมวดที่ 3: การคำนึงถึงบทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย”



ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ



ศูนย์การค้า



CENTRAL RAMA 2



CENTRAL RAMA 3



CENTRAL PINKLAO



CENTRAL CHIANGMAI AIRPORT



CENTRAL PATTAYA



CENTRAL LAMPANG



CENTRAL MARINA

อาคารสำนักงาน



THE TOWERS



U Tower



PINKLAO TOWER A & B

Hilton

ผู้บริหารโรงแรม

โรงแรม



Hilton HOTELS & RESORTS

สิทธิ
การเช่าช่วง

รายได้ค่าเช่า
จ่ายให้
กองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
“ผู้เช่าช่วง”

ทั้งนี้ บริษัทฯ สร้างการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มผ่านการรับฟังความคิดเห็น มุมมองความคาดหวัง และประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ เพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินธุรกิจและตอบสนองต่อความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างสมดุล เพื่อลดผลกระทบเชิงลบและสร้างผลกระทบเชิงบวกให้กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างยั่งยืน

การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย (Alignment with Stakeholder)

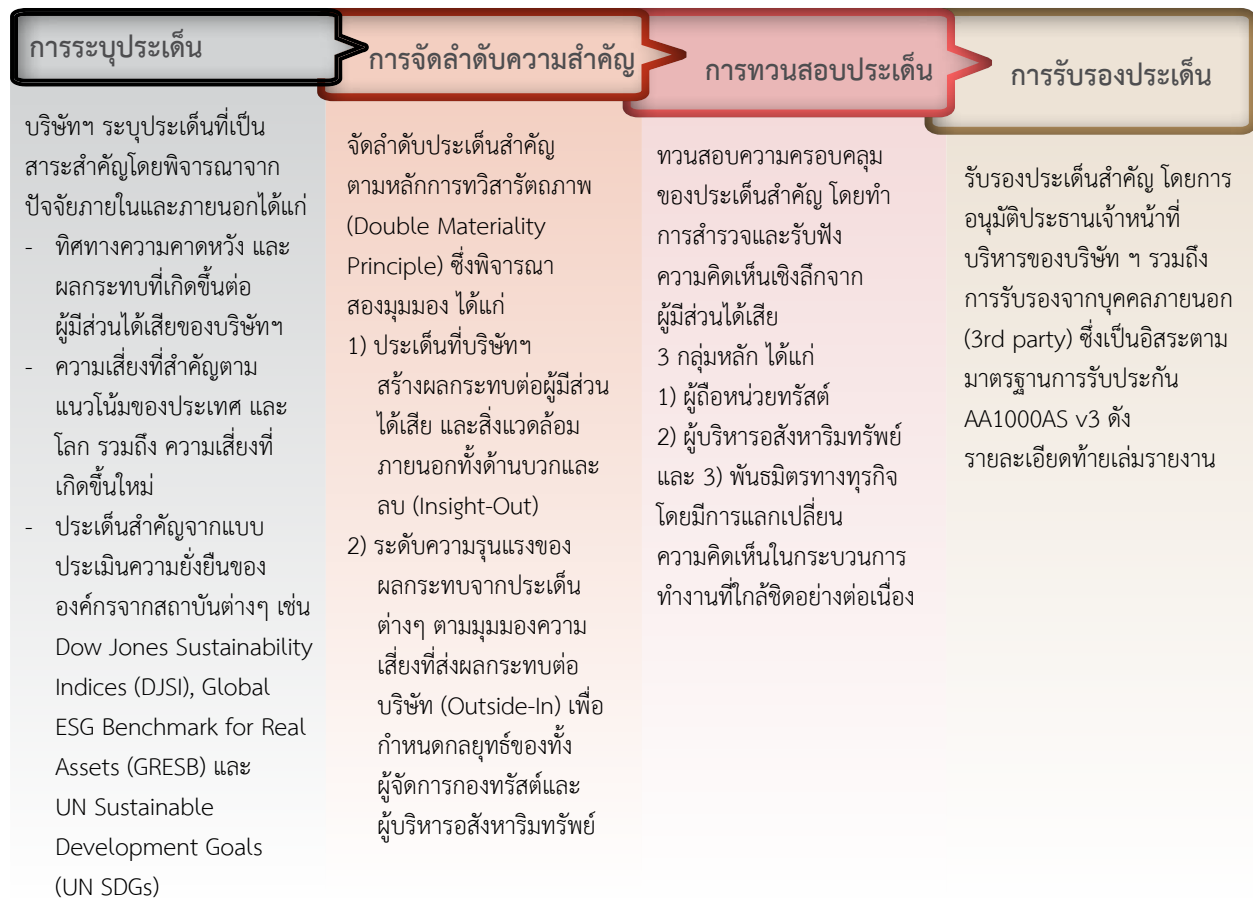
กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลัก	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
 ผู้ถือหุ้นรายย่อย (นักลงทุน)	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมผู้ถือหุ้นรายปี วันบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) แบบสอบถามความคิดเห็น อีเมล / เว็บไซต์บริษัท ทริสตี : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 	<ul style="list-style-type: none"> ผลตอบแทน / การจ่ายเงินปันผล การลงทุนที่ยั่งยืน / การเติบโตจากการลงทุน การปฏิบัติด้าน ESG อย่างรับผิดชอบ การประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและการจัดการ สิทธิการเข้างานและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> การจ่ายเงินปันผลตามนโยบายของบริษัทฯ การกระจายความเสี่ยงการลงทุน มีการรายงานผลการดำเนินงานที่ถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างรอบด้าน มีการพิจารณาการดำเนินงานอย่างรับผิดชอบต่อสังคม ESG เป็นเกณฑ์หนึ่งในการเลือกลงทุน
 ทริสตี / หน่วยงานกำกับ	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมผู้ถือหุ้นรายปี วาระการติดตามดูแล ตรวจสอบ วาระการเพิ่มทุน แก้ไขเปลี่ยนแปลง รูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือวิธีการในการเข้าลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแล และ ธรรมาภิบาล ความโปร่งใส ตรวจสอบได้ การลงทุนในทรัพย์สินที่ยั่งยืน เสถียรภาพทางการเงิน เงินทุนหมุนเวียน การดำเนินงานในการระดมทุนตามกระบวนการทางกฎหมาย ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อย 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมาย และระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ให้การสนับสนุนและความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ พัฒนาแนวทางการดำเนินกิจการเพื่อลดผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมแผนกลยุทธ์ และแผนงบประมาณประจำปี การประชุมการดำเนินงานในวาระที่เกี่ยวข้อง การรายงานและประเมินผลการดำเนินงาน 	<ul style="list-style-type: none"> การจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเศรษฐกิจหมุนเวียน การจัดการพลังงาน การจัดการน้ำ และน้ำเสีย การรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบริหารต้นทุนอย่างคุ้มค่า ความสะอาด ปลอดภัยของอสังหาริมทรัพย์ การบริการที่ประทับใจ การจัดการลูกค้าสัมพันธ์และความสามารถในการรักษาผู้เช่า การบูรณาการ การพัฒนา และผลกระทบต่อชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> ติดตามผลการบริหารงานตามนโยบายของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100 ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา หรือ www.centralpattana.co.th กำหนด และบริหารการจ่ายค่าตอบแทน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลัก	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
 ผู้จัดการกองทรัสต์ / พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> แบบสำรวจด้านบรรษัทภิบาล (CG Individual Assessment) แบบสำรวจด้านสิทธิมนุษยชน (Human Right Impact Assessment) การประเมินผู้บังคับบัญชาทั่วทั้งองค์กรแบบ 360 องศา การประเมินความผูกพันองค์กร People Voice การประชุมประจำปี (อย่างน้อย 2 ครั้ง/ ปี) การประชุมวาระการดำเนินงาน Management Information Meeting การประชุม Town Hall รายไตรมาส การอบรมตามแผนพัฒนาส่วนบุคคล (Individual Development Plan ; IDP) การสื่อสารผ่านช่องทาง และระบบการทำงานของกลุ่มบริษัท (Workplace) 	<ul style="list-style-type: none"> ทิศทางการลงทุน และผลตอบแทนที่คุ้มค่ามั่นคง การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต นโยบาย และแผนการดำเนินงานอย่างรับผิดชอบ การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน และ ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การลดต้นทุนการดำเนินงาน การใช้พลังงานอย่างคุ้มค่ามีประสิทธิภาพ การรับมือกับสภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลง การดำเนินงานสู่เป้าหมายคาร์บอนสุทธิเป็น ‘ศูนย์’ การบูรณาการทางสังคม และการตอบสนองความคาดหวังของสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดค่าตอบแทน และประเมินผลงานประจำปี ตลอดจนการปรับตำแหน่งตามเกณฑ์ของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบายในการดูแล และปฏิบัติต่อพนักงานของเซ็นทรัลพัฒนา จัดสวัสดิการพิเศษให้กับพนักงาน เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันชีวิต สร้างหลักสูตรอบรมที่จำเป็นและเหมาะสมให้กับพนักงาน การดูแลและสร้างความผูกพันกับบุคลากร
 เจ้าหนี้ / พันธมิตรทางธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) การเปิดเผยข้อมูลประจำไตรมาส/ ประจำปี การนัดพบ / ทหารือด้านความร่วมมือตามวาระที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> ผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ ตลอดจน ผลการดำเนินงานด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม การพัฒนาหน่วยลงทุนอย่างรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> มีการรายงานผลการดำเนินงานที่ถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ พัฒนาแนวทางการออกหุ้นกู้เพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (Green Bond)
 ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> การสำรวจความพึงพอใจของร้านค้า ทุกไตรมาส จัดประชุมร้านค้าและการให้ข้อมูลป้อนกลับประจำปี และการประชุมรายสาขา การจัดอบรม อาทิ การซ่อมอพยพหนีไฟ รายปี สื่อสารและรับแจ้งเหตุผ่านแอปพลิเคชัน Serve 	<ul style="list-style-type: none"> คุณภาพของสินค้าและบริการ ผลการดำเนินงานเชิงเศรษฐกิจ ระบบความปลอดภัย นวัตกรรมและเทคโนโลยี การรายงานข้อมูลด้านการใช้พลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การเข้าถึงพลังงานทางเลือก สิทธิมนุษยชนและความเท่าเทียม การรักษาพนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> การจัดกิจกรรมทางการตลาดหรือ กิจกรรมสัมมนา การพัฒนา Application เพื่อเพิ่มความสะดวกและการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ การสื่อสารผ่านช่องทางต่าง ๆ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและข้อมูลสารสนเทศให้เกิดการทำงานอย่างเป็นระบบ เช่น แพลตฟอร์มด้านพลังงานและขยะ

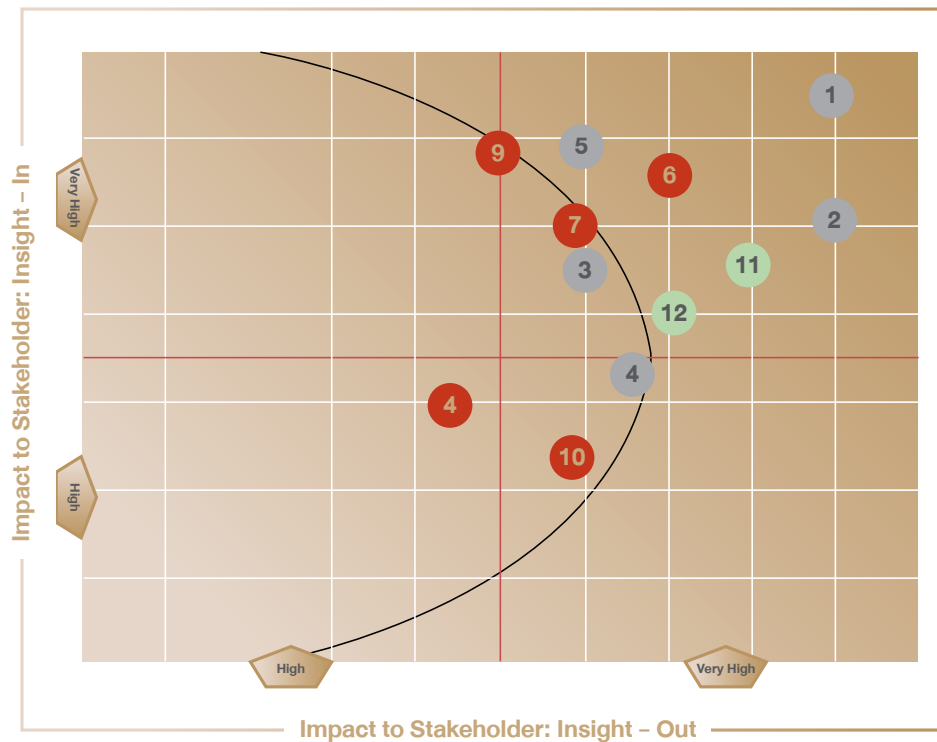
กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลัก	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
 ลูกค้า/ผู้รับเหมา	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมหารือร่วมกัน การตรวจสอบและประเมินคุณภาพหลังส่งมอบสินค้า/งาน การประเมินด้านความยั่งยืนของลูกค้า การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน ‘Whistleblowing System’ บนเว็บไซต์ของเซ็นทรัลพัฒนา ช่องทางการร้องเรียน Central Pattana (CPN) 	<ul style="list-style-type: none"> คุณภาพของสินค้าและบริการ การจัดซื้อจัดจ้าง/การแข่งขันราคาที่เป็นธรรม การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลง วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เทคโนโลยี/นวัตกรรม การปฏิบัติงานแรงงาน อาชีวอนามัยและความปลอดภัย การจัดการของเสียหลังก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน ไม่เลือกปฏิบัติ กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและส่งเสริมการปฏิบัติ นโยบายการควบคุมและตรวจสอบภายใน การศึกษาและพัฒนากระบวนการสรรหาการจัดซื้อจัดจ้าง (Procure to Pay: P2P) มาประยุกต์ใช้เพื่อช่วยลดปริมาณงานและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน
 ลูกค้าและชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> การสื่อสารผ่าน Call Center หรือ หน่วยงานบริการลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ แบบสอบถาม Email/โทรศัพท์/Website/ ช่องทางการร้องเรียนของอสังหาริมทรัพย์ งานอีเวนต์ / งานสัมมนา ข่าวสารประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อมวลชน / โซเชียลมีเดีย การสื่อสารตรงถึง กรรมการอิสระ : idcpnreit@centralpattana.co.th ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม : Compliancecpnreit@centralpattana.co.th 	<ul style="list-style-type: none"> การสนับสนุนสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีให้สังคม ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย การมีส่วนร่วมกับชุมชน การกำกับดูแลกิจการที่ดี การเคารพสิทธิมนุษยชน การสื่อสารอย่างทั่วถึง การเดินทางที่สะดวกรวดเร็ว เข้าถึงบริการสาธารณะ 	<ul style="list-style-type: none"> ให้ความร่วมมือกับภาครัฐและภาคเอกชนสนับสนุนโครงการเพื่อสังคม จัดกิจกรรมเพื่อสร้างโอกาสการมีส่วนร่วมให้กับชุมชน กำหนดและส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี




การประเมินประเด็นสำคัญ (Materiality Assessment)

CPNREIT วิเคราะห์ประเด็นสำคัญเป็นประจำทุกปี โดยดำเนินการควบคู่กับการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เพื่อวางแผนพัฒนากลยุทธ์องค์กรประจำปี ในปี 2566 บริษัทฯ ประเมินและจัดลำดับของประเด็นสำคัญตามความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ตามกระบวนการประเมินประเด็นสำคัญ (Materiality Assessment Process) ดังนี้



ผลการจัดการลำดับประเด็นสำคัญทางธุรกิจ (Materiality Matrix)



 มิติเศรษฐกิจ	 มิติสังคม	 มิติสิ่งแวดล้อม
1 การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ บริการที่ยั่งยืนตามหลักการ ESG (Sustainable Products & Services)	6 การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย (Alignment with Stakeholder)	11 การจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเศรษฐกิจ หมุนเวียน (Resource Efficiency & Circularity)
2 การกำกับดูแล และ ธรรมาภิบาล (Corporate Governance & Business Ethics)	7 ความสะอาด ปลอดภัย (Safety and Hygiene)	12 การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพ ภูมิอากาศ (Environmental Concern & Climate Change)
3 การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่าง ยั่งยืน และ ผลการดำเนินงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Supply Chain Management & Work Performance of the Property Manager)	8 สิทธิมนุษยชน (Human Rights)	
4 การบริหารจัดการความเสี่ยงและ ภาวะวิกฤต (Risk & Crisis Management)	9 การพัฒนา และผลกระทบต่อชุมชน (Community Impact & Development)	
5 การจัดการลูกค้าสัมพันธ์และ ความสามารถในการรักษาผู้เช่า (CRM & Tenant Retention)	10 การดึงดูดและรักษาคูคลากรที่มีความ สามารถ (Talent Attraction & Retention)	



10.3 การจัดการ ความยั่งยืนใน นิติเศรษฐกิจ



บริษัทฯ มุ่งเน้นประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งและพึงปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติ CPNREIT หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เข้าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ จึงเลือกลงทุนในบริษัทฯ ที่ดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินธุรกิจโดยเคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม ดังนี้

1. การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่ยั่งยืนตามหลักการ ESG

เกณฑ์ หรือ คุณสมบัติ ของอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT พิจารณาในการลงทุน

1. อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท เช่น อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า โรงแรม ที่มีเอกสารสัญญาอย่างถูกต้อง และมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย โดยต้องไม่มีข้อพิพาทใดๆ ที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งที่อยู่ในประเทศ และ ต่างประเทศ
2. อสังหาริมทรัพย์ ที่มีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์
3. อสังหาริมทรัพย์ที่มีความแข็งแรง ปลอดภัย หากมีการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคาร จะต้องเป็นไปโดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม รวมถึงมีการซ่อมบำรุงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม โดยมีการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม
4. อสังหาริมทรัพย์ต้องประกอบธุรกิจที่ถูกต้อง ไม่ขัดต่อศีลธรรม หรือไม่ขัดด้วยกฎหมายทั้งในด้านบริษัทภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม (ESG)
5. อสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อสร้างอย่างรับผิดชอบต่อสังคม ไม่มีข้อร้องเรียนจากชุมชนใกล้เคียง พร้อมจัดให้มีทางเข้าออกอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อความสะดวกปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคาร
6. อสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์มากกว่า หรือเท่ากับ 75% ของมูลค่าหน่วยทั้งหมด และมีฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และมีประวัติความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์ทางรายได้อย่างต่อเนื่อง ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา
7. อสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ จะต้องใช้มูลค่าเงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ เพื่อให้ CPNREIT มีเงินทุนหมุนเวียน โดยไม่กระทบกับความมั่นคงของทรัสต์
8. อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

CPNREIT มีการคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนด้วยความรอบคอบและ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมีการติดตามกาดำเนินงานให้เป็นไปตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องทั้งในด้านบริษัทภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม (ESG)

ตลอดจน ติดตามการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนามีการดำเนินการตามรายละเอียด Green-finance-framework เพื่อร่วมกันผลักดันองค์กรสู่เป้าหมาย ‘องค์กรคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์’ (Net Zero) รวมถึง มีการกำหนดตัวชี้วัดด้านการประเมินผลการดำเนินงานตามหลักการ ESG เป็นเกณฑ์หนึ่งในการพิจารณาประเมินผลการดำเนินงานของพนักงานและผู้บริหาร การปรับขึ้นเงินเดือน เงินโบนัส และตำแหน่งของพนักงาน เพื่อให้ทุกคนตระหนักและมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนความยั่งยืนขององค์กรร่วมกัน ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT มีการลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว ประกอบด้วย

- ศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ 1) เซ็นทรัล พระราม 2 2) เซ็นทรัล พระราม 3 3) เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า 4) เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 5) เซ็นทรัล พัทยา 6) เซ็นทรัล ลำปาง และ 7) เซ็นทรัล มารินา
- อาคารสำนักงาน 4 แห่ง ได้แก่ 1) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ 2) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี 3) เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ 4) ยูนิลีเวอร์ เฮาส์
- โรงแรม 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรมฮิลตัน พัทยา

2. การกำกับดูแลและธรรมาภิบาล

บริษัทฯ กำกับดูแลกองทรัสต์ด้วยหลักการธรรมาภิบาล จริยธรรม และกำหนดโครงสร้างการกำกับดูแลให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล ดังรายละเอียดในหัวข้อ “นโยบายกำกับดูแลกิจการ” ด้วยตระหนักดีว่า การควบคุมกำกับดูแลกิจการที่ดีสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างยั่งยืน ตลอดจนส่งผลต่อการสร้างความเชื่อมั่น และเพิ่มการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ในทางกลับกัน หากธุรกิจไม่มีการกำกับดูแลที่ดี จะส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือ และความเชื่อมั่นจากนักลงทุน จนส่งผลถึงผลประโยชน์ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ CPNREIT มี ‘บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด’ หน่วยงานภายนอกที่ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการภายใน ทำหน้าที่เป็น ‘ทรัสต์’ ในฐานะผู้มีอำนาจปฏิบัติหน้าที่ตามวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจน เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังรายละเอียดในหัวข้อ “หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์” รวมถึงการกำกับดูแลโดยบุคคลภายนอกในหัวข้อ “บุคคลอื่น” และมีกรรมการอิสระ 2 ท่าน ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังรายละเอียดในหัวข้อ “หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ” เพื่อถ่วงดุลอำนาจในการป้องกันการเอื้อประโยชน์ หรือการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสีย และดูแลผลประโยชน์ที่ดีที่สุดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

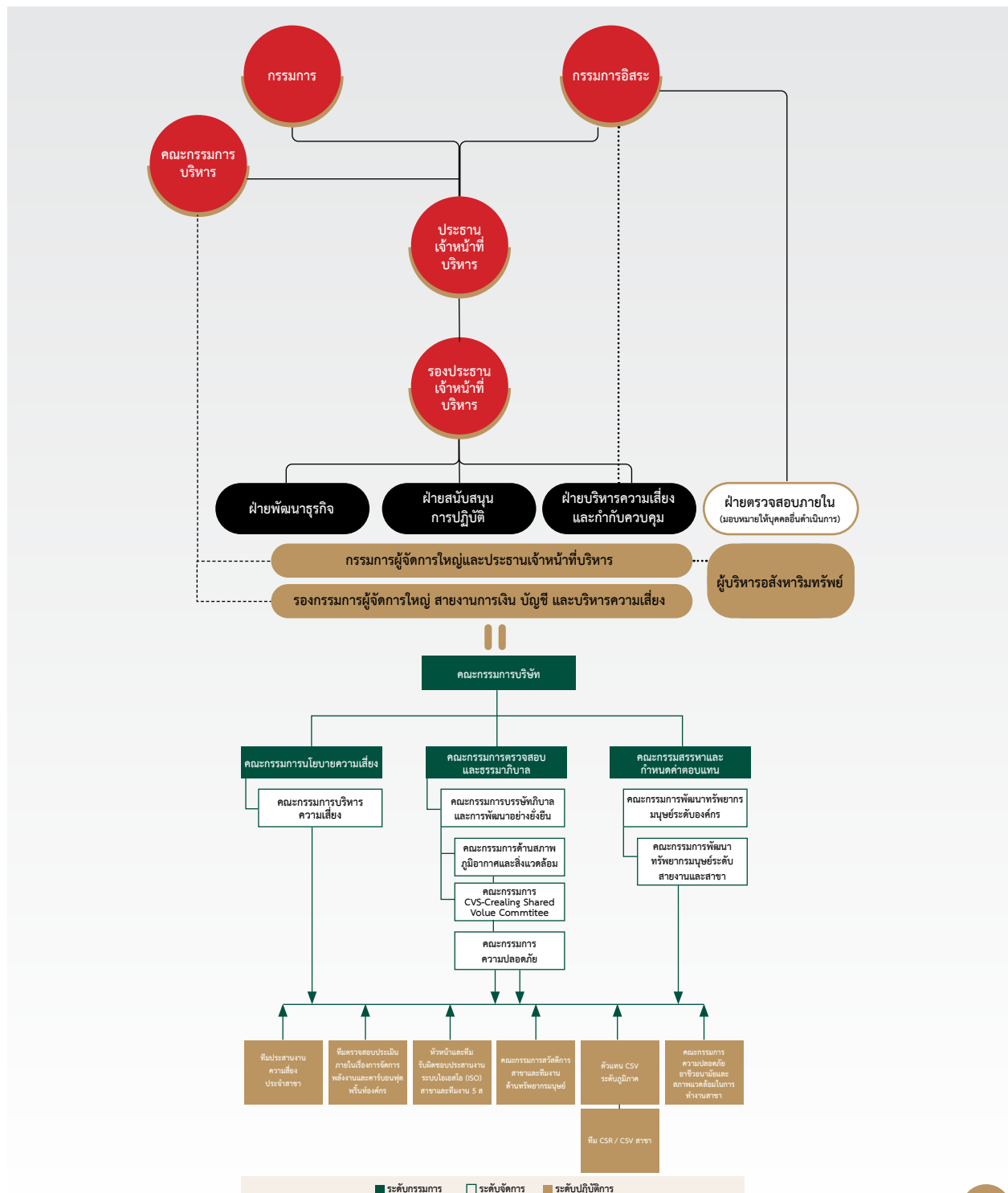
ดังนั้น จึงเชื่อมั่นได้ว่าการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นไปอย่างโปร่งใส ตรงไปตรงมา และสามารถตรวจสอบได้ ภายใต้โครงสร้างการกำกับดูแลองค์กรโดยคณะกรรมการชุดย่อยชุดเดียวกับ ‘เซ็นทรัลพัฒนา’ ซึ่งเป็น ‘ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์’ หลักของกองทรัสต์ อันประกอบด้วย คณะกรรมการเฉพาะเรื่องจำนวน 3 คณะ ช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รวมถึง โครงสร้างการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน ดังรายละเอียด คณะกรรมการชุดย่อย (CPN) รวมถึงการมีกรรมการบริหารที่ดำรงตำแหน่งควบคู่ภายในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะ ‘กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร’ และ ‘รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง’ รวมถึง ‘รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)’ ซึ่งดูแลอสังหาริมทรัพย์ในส่วนศูนย์การค้า และ อาคารสำนักงาน ควบคู่กัน ซึ่งเป็นประโยชน์ในด้านการบริหารที่เสมือนมีการกำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ และการดำเนินงานที่สำคัญขององค์กรร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด ตลอดจน มีการติดตามควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนที่เป็นตัวเงิน และส่วนที่ไม่ใช่ตัวเงิน ตามมุมมองด้านธรรมาภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม (Environmental, Social and Governance : ESG) ในที่ประชุม คณะกรรมการรายไตรมาสไปด้วยกัน และมีการติดตามการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เฉพาะเรื่อง ในการกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญอย่างรอบคอบ เพื่อช่วยกันขับเคลื่อนการดำเนินงานตามกลยุทธ์และกรอบนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และส่งเสริมศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแนวทางแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในการทำการระหว่างกัน ดังนี้

- การอ้างอิงราคาตลาด
- การทำสัญญา และนโยบายที่ชัดเจน
- การกำหนดเงื่อนไขรายการที่เป็นธรรม
- การมีทรัสต์เป็นผู้กระทำการในนามกองทรัสต์
- การติดตามการทำการที่เกิดขึ้น
- การทบทวนความเหมาะสมของแนวทางที่ใช้อยู่เสมอ

สำหรับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจและหน้าที่ในการบริหารกองทรัสต์ตามแผนงานอย่างเคร่งครัด ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างดีที่สุด และดำเนินการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาการก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้เพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมตารายละเอียด การกำกับดูแลกองทรัสต์ | CPN Retail Growth Leasehold REIT (CPNREIT) และยึดถือหลักปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุน (Investment Governance Code) ดังนี้

- 1) กำหนดนโยบายธรรมาภิบาลการลงทุนที่ชัดเจน
- 2) มีการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเพียงพอเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุด
- 3) ตัดสินใจและติดตามบริษัทที่ลงทุนอย่างใกล้ชิดและทันเหตุการณ์ (Actively)
- 4) เพิ่มระดับในการติดตาม เมื่อมีกรณีพิเศษทั้งในเชิงบวกและลบ เพื่อประเมินความเสี่ยง และโอกาสสร้างรายได้เพิ่มเติม
- 5) เปิดเผยนโยบายการใช้สิทธิออกเสียงและผลการใช้สิทธิออกเสียง
- 6) ร่วมมือกับผู้ลงทุนรายอื่นตามความเหมาะสม
- 7) เปิดเผยนโยบายธรรมาภิบาลการลงทุน และการปฏิบัติตามนโยบายต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างสม่ำเสมอ



การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน

บริษัทฯ มีนโยบายตรวจสอบ และนโยบายต่อต้านการทุจริต โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมภายใน ซึ่งมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบ และติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน และการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีการตรวจสอบภายในโดยบุคคลภายนอก คณะกรรมการบริหารในฐานะผู้บริหารหรือสังฆมนตรียังมีการกำกับดูแลให้มีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนสำหรับผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก เพื่อให้สามารถมีส่วนร่วมในกระบวนการกำกับดูแลกิจการ และแก้ไขการดำเนินการอย่างเป็นธรรม ผ่านช่องทาง การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน | Central Pattana (CPN) รวมทั้ง สามารถติดต่อช่องทางตรงที่สำนักงาน และอีเมลโดย ติดต่อเรา | CPN Retail Growth Leasehold REIT (CPNREIT)

เป้าหมาย บริษัทฯ มีเป้าหมายการกำกับดูแลและธรรมาภิบาลอย่างทั่วถึงและครอบคลุม โดยมีเรื่องร้องเรียนเป็น ‘ศูนย์’

ผลการดำเนินงาน บริษัทฯ ไม่มีการฉ้อโกง/ถูกตัดสินความผิด หรือฟ้องร้องในประเด็นด้านธรรมาภิบาล สิ่งแวดล้อม และสังคม

3. การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน และ ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีการนำกรอบการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืนตามแนวทางของ UN Global Compact มาประยุกต์ใช้ ประกอบด้วย 6 กระบวนการ ดังนี้



1. กำหนดความมุ่งมั่น และนโยบายที่ชัดเจนในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน โดยจัดทำจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจของคู่ค้า (Code of Conduct for Supplier) ที่ครอบคลุมประเด็นสังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้คู่ค้ามีการดำเนินงานอย่างมีจริยธรรมและรับผิดชอบต่อสังคม
2. ประเมินขอบเขตในการดำเนินโครงการเพื่อการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน โดยแบ่งเป็น
 - 1) คู่ค้าส่วนการพัฒนาธุรกิจและก่อสร้าง ศูนย์การค้า และอาคารอื่น ๆ
 - 2) ส่วนการบริหารศูนย์การค้า และการตลาด
 - 3) ส่วนการบริหารองค์กรรายละเอียดเพิ่มเติม คู่ค้า | Central Pattana (CPN)
3. กำหนดกลุ่มคู่ค้าสำคัญของบริษัท โดยวิเคราะห์จาก
 - 1) มูลค่าการค้าระหว่างกัน
 - 2) ความเกี่ยวข้องเชิงกลยุทธ์ทางธุรกิจ
 - 3) ความจำเป็นด้านการพึ่งพา เนื่องจากมีจำนวนคู่ค้าน้อยรายในตลาด
4. กำหนดบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานภายในองค์กร ครอบคลุมตั้งแต่ระดับกรรมการบริษัทไปจนถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายผลิต ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ ฝ่ายคลังสินค้า และฝ่ายจัดส่งสินค้า เป็นต้น



จัดให้มีกระบวนการ/ขั้นตอน/วิธีการ/แนวปฏิบัติ เพื่อระบุนิยามความเสี่ยงทางด้านเศรษฐกิจ (เช่น ความเสี่ยงจากการพึ่งพาคู่ค้าน้อยราย ความเสี่ยงจากการได้รับสินค้า/บริการ ที่ไม่ได้คุณภาพ) สังคม (เช่น สิทธิมนุษยชน การดูแลพนักงานและแรงงาน) และสิ่งแวดล้อม (เช่น การปฏิบัติตาม กฎหมาย ระเบียบมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม) ที่เกิดจากคู่ค้าของบริษัท

สร้างการมีส่วนร่วมกับคู่ค้า เพื่อสื่อสารความคาดหวังและความตั้งใจของบริษัทในการ บริหารจัดการความยั่งยืน ตลอดจนหาแนวทางเพื่อเพิ่มศักยภาพและความสามารถในการ แข่งขันและสร้างพลังความร่วมมือในห่วงโซ่อุปทาน

การจัดการลูกค้าสัมพันธ์และความสามารถในการรักษาผู้เช่า

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากค่าเช่าร้านค้าและสำนักงาน ซึ่งนอกจากการพัฒนาคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่ดี มีมาตรฐานแล้ว การพัฒนาระดับมาตรฐานการให้บริการเพื่อสร้างประสบการณ์ความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้เช่าและลูกค้า จะช่วยรักษาความมั่นคงทางเสถียรภาพของรายได้ที่มีต่อเนื่อง ดังนั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงต้องมีกระบวนการรับฟัง และสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าอย่างใกล้ชิด เพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองลูกค้าทุกกลุ่มอย่างครบวงจร ให้อสังหาริมทรัพย์เป็นจุดหมายหมาย (Destination) ของผู้ประกอบการ และลูกค้า ตอบสนองการเป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต สร้างรายได้ และความสุขให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างครบวงจร

ดังนั้น CPNREIT มีการกำหนดและบริหารการจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารจัดการลูกค้าสัมพันธ์และพัฒนาความสามารถในการรักษาผู้เช่า ดังนี้

- 1) การกำหนดค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าร้านค้าและสำนักงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจในการรักษาความพึงพอใจของลูกค้าผู้เช่าอย่างต่อเนื่องในระยะยาว
- 2) การกำหนดค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่และการต่อสัญญาเช่า เพื่อสร้างแรงจูงใจในการหาผู้เช่ารายใหม่ เมื่อมีพื้นที่ว่าง เพื่อการรักษาความมั่นคงทางรายได้
- 3) การกำหนดค่าธรรมเนียมพิเศษ โดยพิจารณาจากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การประหยัดน้ำ พลังงาน และเชื้อเพลิงต่าง ๆ
- 4) การกำหนดค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 5) การกำหนดค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง เพื่อสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในการลดความเสี่ยงจากผลกระทบทางลบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม และพัฒนาโอกาสในการสร้างผลกระทบทางบวก เช่น การติดตั้ง Solar Roof เป็นต้น



รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในหัวข้อ “ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT”

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแนวทางในการบริหารจัดการด้านความพึงพอใจของร้านค้า ประกอบด้วยประเด็น ดังต่อไปนี้

1. สร้างบรรยากาศ การตกแต่งศูนย์การค้าให้สวยงาม มีความทันสมัย
2. อำนวยความสะดวกด้านการบริการให้สามารถเข้าถึงได้ง่าย ติดต่อนิติบุคคลได้ตลอดเวลาที่มีปัญหา
3. จัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด โปรโมชันพิเศษสำหรับผู้เช่า
4. พัฒนาศูนย์การเรียนรู้ ความสามารถ แก้ไขปัญหาได้ถูกต้อง และมีใจบริการ (Service Mind)
5. บำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางและดูแลระบบงานซ่อม เช่น ลิฟต์ บันไดเลื่อน ห้องน้ำ หลอดไฟ
6. การจัดการความปลอดภัยในอาคาร เช่น การซ้อมอพยพ การป้องกันอัคคีภัย และลิฟต์ค้าง
7. การจัดการจราจรภายในพื้นที่โครงการ การอำนวยความสะดวกในการเดินทาง
8. การรักษาความสะอาด/กำจัดสัตว์พาหะ เพื่อความปลอดภัยด้านโรคระบาดในอาคาร
9. การพัฒนาแอปพลิเคชัน เทคโนโลยี และช่องทางการสื่อสารประชาสัมพันธ์
10. จัดสรรพื้นที่ส่วนกลางที่ส่งเสริมการใช้ชีวิต และความเป็นอยู่ที่ดีสำหรับผู้เช่าและผู้มาใช้บริการพื้นที่ เช่น พื้นที่สีเขียว มุมพักผ่อน ออกกำลังกาย เป็นต้น

ตลอดจน การพัฒนาความพึงพอใจของผู้เช่าอย่างเฉพาะเจาะจง เพื่อตอบสนองความต้องการจนเกิดความประทับใจ แนะนำระหว่างผู้ประกอบการ และนักธุรกิจ

ผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้า

ผู้บริหารศูนย์การค้ามีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าโดยใช้เครื่องมือประเมินด้วย Net Promote Score (NPS) ซึ่งจะพิจารณาผลการประเมินจาก สัดส่วนผู้มีความพึงพอใจสูง (Promoters: ประเมินคะแนนระดับ 9-10) หักลบกับ ผู้ไม่พึงพอใจ (Detractors: ประเมินคะแนนระดับ 0-6) แต่ไม่นำคะแนนของผู้ที่รู้สึกเฉยๆ มาพิจารณา (Passives: 7-8) นับตั้งแต่ปี 2565 ด้วยธุรกิจให้ความสำคัญในความคิดเห็นของลูกค้าทั้งกลุ่มผู้มีความพึงพอใจสูง และกลุ่มผู้ไม่พึงพอใจ เพื่อรักษาการดำเนินงานที่ดีอยู่แล้วให้ดียิ่งขึ้นไป และพัฒนาสิ่งที่ยังดำเนินการได้ไม่ดีให้ดีขึ้นอย่างสมดุล ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการติดตามพิจารณา ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับมาตรฐานคะแนน NPS ที่ดี ตามระดับช่วงคะแนน ดังนี้

0	ควรปรับปรุง	-100	0	ดี	30	ดีมาก 70	ยอดเยี่ยม 100
---	-------------	------	---	----	----	----------	---------------

ในช่วงสองปีที่ผ่านมา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถรักษาระดับการประเมินความพึงพอใจเฉลี่ยให้อยู่ในระดับดีมากได้อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม หากมีโครงการใดที่ผลประเมินอยู่ในระดับที่ควรปรับปรุง บริษัทฯ จะมีการติดตามการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด



10.4.1 นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ CPNREIT มุ่งให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่โดยรอบ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และง่ายต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว เช่น เพิ่มการใช้พลังงานทางเลือก โดยเฉพาะพลังงานแสงอาทิตย์ เป็นต้น การรณรงค์กระบวนการรีไซเคิลและรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด เช่น การนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำ เป็นต้น และ มุ่งเน้นให้ปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด เพื่อร่วมกันผลักดันเป้าหมายในการเป็นองค์กร คาร์บอนสุทธิเป็น 'ศูนย์' (Net Zero) ในฐานะที่เป็นบริษัทย่อยของ เซ็นทรัลพัฒนา

ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมตามแนวทางการบริหารจัดการลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม โดยกรรมการบริหารมีบทบาทและความรับผิดชอบในการติดตามนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมถึงการดำเนินงานและบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน และสาธารณูปโภค รวมถึงสภาพภูมิอากาศ สภาพแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และการจัดการของเสีย เพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุดอย่างเป็นระบบและยั่งยืน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม อาทิ มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO14001) มาตรฐานการจัดการก๊าซเรือนกระจก (ISO14064-1) มาตรฐานระบบการจัดการด้านพลังงาน (ISO 50001) และแนวทางการบริหารจัดการอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือมาตรฐานอาคารเขียวในระดับนานาชาติ โดยมีเป้าหมายสนับสนุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ และเพิ่มการใช้ทรัพยากรหมุนเวียน เช่น ไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ การใช้รีไซเคิล การคัดแยกวัสดุเหลือใช้เพื่อนำไปรีไซเคิล ซึ่งเป็นการลดการสร้างทรัพยากรใหม่ตั้งแต่ต้นทาง อีกทั้ง ยังช่วยลดปริมาณขยะฝังกลบ ซึ่งช่วยลดตามเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ตาม การกำกับดูแลกองทรัสต์ | 19. นโยบายด้านสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

การจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเศรษฐกิจหมุนเวียน (Resource Efficiency & Circularity)

CPNREIT ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเศรษฐกิจหมุนเวียน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องทบทวนและปรับปรุงมาตรการจัดการสิ่งแวดล้อมให้มีประสิทธิภาพอยู่เสมอ โดยมุ่งเน้นการประหยัดพลังงานเชื้อเพลิง พลังงานไฟฟ้า ส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียน การประหยัดน้ำ และการอนุรักษ์ทรัพยากรต่าง ๆ โดยนำแนวคิดตามหลักการเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) มาใช้วางแผน และออกแบบการดำเนินงานโดยใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัดมาใช้หมุนเวียนให้คุ้มค่า รักษาและสร้างคุณค่าจากทรัพยากรที่มี ให้อยู่ระบบให้ได้นานที่สุด เพื่อลดการส่งของเสียออกนอกระบบ และลดการสร้างขยะ ตลอดจน ดำเนินการจัดการของเสียหรือวัสดุอันตรายอย่างเหมาะสม เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมโดยรวม

แนวทางในการบริหารจัดการพลังงาน และทรัพยากร

1. ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการอนุรักษ์พลังงาน ทรัพยากรธรรมชาติ สภาพภูมิอากาศ และสิ่งแวดล้อม และปฏิบัติตามกฎหมายอนุรักษ์พลังงานและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
2. จัดให้มีระบบบริหารงานตามมาตรฐานของประเทศ และมาตรฐานสากลตามสมควร อาทิ ระบบการจัดการพลังงาน ระบบการจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการลดและป้องกันการเกิดมลพิษ
3. มีการพัฒนาด้านเทคโนโลยี และปรับปรุงสมรรถนะระบบการจัดการพลังงาน และสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่อง อาทิ น้ำ แก๊ส น้ำมัน คบคู่ไปกับการดูแลสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงาน
4. กำหนดเป้าหมายการลดใช้พลังงาน สาธารณูปโภค และการดูแลสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม และติดตามรายงานผลอย่างต่อเนื่อง
5. ทบทวนปรับปรุงนโยบาย และแผนการดำเนินงานเป็นประจำทุกปี
6. สื่อสารนโยบายให้บุคลากร และผู้เกี่ยวข้องรับทราบและปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง โดยถือเป็นหน้าที่รับผิดชอบของทุกฝ่าย และสร้างความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด
7. จัดสรรบุคลากร งบประมาณ สนับสนุนการฝึกอบรม และการมีส่วนร่วมของพนักงาน รวมทั้ง ความร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐ เอกชน ชุมชนและสังคมอย่างเหมาะสม

การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Environmental Concern & Climate Change)

ปัจจุบันทั่วโลกต้องเผชิญกับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ เนื่องจากก๊าซเรือนกระจกเป็นสาเหตุของภาวะโลกร้อน ทำให้สภาพภูมิอากาศมีความแปรปรวนในภาวะปรากฏการณ์เอลนีโญ ซึ่งส่งผลกระทบต่อทั้งภาคเกษตรกรรม และภาคธุรกิจ เช่น ปัญหาน้ำท่วม ภัยแล้ง และกระทบความเป็นอยู่ของสิ่งมีชีวิต เช่น การเกิดโรคภัยไข้เจ็บ การสูญพันธุ์ของพืชและสัตว์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งประเทศไทยซึ่งเป็น 1 ใน 10 ประเทศที่จะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศสูงสุดในโลก ดังนั้น ทุกภาคส่วนต้องช่วยกันลดผลกระทบจากภาวะการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศโลกดังกล่าว

CPNREIT ในฐานะภาคธุรกิจการเงิน มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมาตรการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมและทรัพยากรธรรมชาติ โดยครอบคลุมการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ พร้อมทั้งมีความมุ่งมั่นในการลดปริมาณก๊าซเรือนกระจก เพื่อบรรลุเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral) ภายในปี พ.ศ. 2593 และบรรลุเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emission) ภายในปี พ.ศ. 2608 ที่สอดคล้องตามเป้าหมายของประเทศไทย รวมถึง มีการติดตามจัดเก็บข้อมูลจากแหล่งการปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่างๆ จากกิจกรรมอันเกี่ยวเนื่องของบริษัทฯ เพื่อประเมินปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint for Organization; CFO) และพัฒนามาตรการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างต่อเนื่อง โดยมีคณะกรรมการบริหารกำกับดูแล และรับทราบรายงานของ “คณะกรรมการด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม และคณะทำงานด้านพลังงานและสิ่งแวดล้อม (Climate change and Environment Committee ; CEC) อย่างใกล้ชิด เพื่อให้ตอบสนองต่อเป้าหมายของเส้นทางพัฒนาาร่วมกัน

ตลอดจน ตระหนักในการบริหารความเสี่ยงในช่วงเปลี่ยนผ่าน (Transition Risk) เนื่องจากประเทศไทยร่วมลงนามความตกลงตามกรอบอนุสัญญาสหประชาชาติว่าด้วยการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ Paris Agreement และผลักดันให้หน่วยงานภาคธุรกิจร่วมมือกันลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ด้วยการผลักดันมาตรการ กฎระเบียบ หรือ กฎหมายใหม่ๆ เช่น ร่างพระราชบัญญัติการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change Act) มาตรฐานกลางที่ใช้อ้างอิงในการจำแนกและจัดกลุ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมของไทย (Thailand Taxonomy) และมาตรฐานสากลรายงานทางการเงิน (IFRS) ซึ่งหากธุรกิจไม่เตรียมความพร้อม จะสามารถส่งผลกระทบต่อธุรกิจได้ ทั้งด้านรายได้ ค่าใช้จ่าย ชื่อเสียง ภาพลักษณ์ และความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ ตลอดจนกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้ถือหุ้นรายสำคัญ

ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องมีการทบทวนนโยบายด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม เป็นประจำทุกปี และเตรียมพร้อมด้านมาตรการจัดการเพื่อรับมือความเสี่ยง รวมถึงเผยแพร่ให้พนักงานทุกระดับในองค์กร ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องที่ปฏิบัติงานให้กับองค์กรรับทราบเพื่อให้ยึดถือเป็นปฏิบัติ ดังนี้

ความเสี่ยง/โอกาสด้านกายภาพ (Physical Risks/Opportunities)	แนวทางการจัดการ
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสียหายจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่รุนแรงจนเกิดเป็นพายุฤดูฝนแปร - การเกิดน้ำท่วมฉับพลันจากปริมาณน้ำฝนตลอดจนระดับน้ำทะเลที่เพิ่มสูงขึ้น + การใช้ประโยชน์จากน้ำฝน 	<ul style="list-style-type: none"> • ตรวจสอบติดตาม ให้มีการปรับปรุงสภาพความแข็งแรง ทนทานของอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ • ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการเตรียมความพร้อม ทำแผน และจัดหาเครื่องมืออุปกรณ์เพื่อบรรเทาเหตุที่อาจเกิดขึ้น • ออกแบบเทคโนโลยี และอาคารให้เก็บน้ำฝนได้เพื่อนำมาใช้ในโอกาสต่าง ๆ เช่น รดน้ำต้นไม้
<ul style="list-style-type: none"> + การใช้ประโยชน์จากความร้อนที่เพิ่มขึ้น - ความเสียหายจากคลื่น ความร้อน ความแห้งแล้ง ตลอดจนผลกระทบต่อสุขภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> • ติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคาร เพื่อใช้ประโยชน์จากพลังงานแสงอาทิตย์ (Renewable Energy) • ประเมินการใช้วัสดุก่อสร้างที่ป้องกันความร้อน หรือสามารถสะท้อนแสงอาทิตย์ • มีมาตรการลดการใช้พลังงานไฟฟ้า เพื่อลดผลกระทบต่อค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น • ออกแบบอาคารภายใต้แนวทางการอนุรักษ์พลังงาน โดยมุ่งเน้นการออกแบบที่โปร่งโล่ง อากาศถ่ายเท และเพิ่มพื้นที่สีเขียวในการสร้างความสดชื่นให้กับผู้ใช้อาคาร
การสูญเสียของพืชและสัตว์หลายสายพันธุ์	<ul style="list-style-type: none"> • มินโยบายไม่ตัดไม้ทำลายป่าในทุกพื้นที่พัฒนาโครงการ รวมถึงการอนุรักษ์ระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพของระบบนิเวศ เพื่อไม่ให้เกิดการสูญพันธุ์ของสิ่งมีชีวิตตลอดการดำเนินธุรกิจ
ความเสี่ยง/โอกาสด้านการเปลี่ยนผ่าน สู่เศรษฐกิจคาร์บอนต่ำ (Transition Risks/ Opportunities)	แนวทางการจัดการ
ด้านนโยบายและกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • ศึกษาและเตรียมความพร้อมรับมือด้านกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อมและคาร์บอนอย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการดำเนินงานให้สามารถปรับตัวได้อย่างรวดเร็ว
เทคโนโลยี	<ul style="list-style-type: none"> • ศึกษาและวางแผนด้านงบประมาณสำหรับเทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม พร้อมพิจารณาความคุ้มค่าในการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้
การตลาด	<ul style="list-style-type: none"> • พัฒนาอาคารตามมาตรฐานอาคารเขียว หรือ Green Building เพื่อสร้างความได้เปรียบในการส่งเสริมการตลาด เนื่องจากปัจจุบันผู้เช่าอาคารเริ่มตระหนักถึงนโยบาย/มาตรการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมการเป็นองค์กรคาร์บอนต่ำ
ชื่อเสียง	<ul style="list-style-type: none"> • สร้างภาพลักษณ์ที่ดีจากการดำเนินงาน เพื่อดึงดูดคนรุ่นใหม่ อาคารมีความทันสมัย และตอบโจทย์แนวโน้มของโลก

การรับรองมาตรฐานอาคารด้านความยั่งยืน

No.	ศูนย์การค้า	มาตรฐานด้านการจัดการ						สาธารณูปโภค			รางวัล						
		ISO14001	ISO20121	ISO45001	ISO50001	ISO27001	TMVS	AMVS	พลังงานแสงอาทิตย์	น้ำรีไซเคิล	น้ำบาดาล/น้ำฝน	Thailand Energy Award	Asean Energy Award	ASEAN Most Honored Companies Awards	MEA Energy Saving Building Award	Building Energy Award	Energy Efficient Building Mark
1	เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	🏆							🏆			🏆			🏆		
2	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	🏆	🏆				🏆		🏆		🏆	🏆					
3	เซ็นทรัล พระราม 3	🏆							🏆	🏆		🏆			🏆		
4	เซ็นทรัล พระราม 2	🏆			🏆				🏆			🏆			🏆		
5	เซ็นทรัล พัทยา	🏆									🏆						🏆
6	เซ็นทรัล มารินา	🏆															
7	เซ็นทรัล ลำปาง	🏆							🏆	🏆		🏆					



ในปี 2566 ได้ขยายการติดตั้งหลังคาพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar rooftop) ณ เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัล พระราม 3 และมีแผนขยายการติดตั้ง ณ เซ็นทรัล พัทยา อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ภายในปี 2567

ตัวอย่างมาตรการพัฒนาประสิทธิภาพพลังงาน

1. การปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบปรับอากาศ (HVAC) เพื่อควบคุมอุณหภูมิ ความชื้น ความสะอาด และการกระจายอากาศให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อให้ อากาศภายในศูนย์การค้ามีคุณภาพที่ดีและปลอดภัยต่อผู้เช่า และผู้มาศูนย์การค้า
2. การติดตั้งเทคโนโลยี Variable Speed Drive (VSD) เพื่อปรับความเร็ว (RPM) ใน ปั๊มลมหรือเครื่องอัดอากาศ (air compressor) ตามการใช้งานจริง แทนแบบ ความเร็วคงที่ (fixed-speed compressor)
3. การปรับปรุงระบบควบคุมอัตโนมัติช่วยบริหารจัดการระบบทำความเย็น (Chiller Plant Management System: CPMS)
4. การติดตั้งระบบ Environmental Dashboard เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการ พลังงาน และลดค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างเจ้าหน้าที่ตรวจประเมินด้านพลังงาน (Energy Audit) ปีละ 2 ครั้ง

ตัวอย่างมาตรการอนุรักษ์น้ำ

ดำเนินการตามหลักการ 3R คือ ลดการใช้น้ำ (Reduce) ใช้น้ำซ้ำ (Reuse) และนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วมาปรับปรุงคุณภาพและนำกลับไปใช้ใหม่ หรือ รีไซเคิล (Recycle) เพื่อช่วยลดปัญหาการขาดแคลนน้ำให้แก่ประเทศไทย ซึ่งเป็นประเทศเกษตรกรรมและอยู่ในสถานะความเครียดน้ำสูงในปัจจุบัน

มาตรการลดใช้น้ำ : ติดตั้งชักโครกชนิดประหยัดน้ำ และทำความสะอาดพื้นด้วยเทคโนโลยีไม่ใช้น้ำ

มาตรการใช้น้ำซ้ำ : มีการศึกษาเพื่อสำรวจโซลูชันการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ สำหรับรดน้ำต้นไม้ และบริเวณน้ำพุ นอกจากนี้ในส่วนของทางโรงแรมฮิลตันได้มีการติดตั้งท่อน้ำเพื่อนำน้ำที่เหลือจากขวดน้ำดื่มภายในห้องพัก มารดน้ำต้นไม้บริเวณโดยรอบโรงแรม

มาตรการใช้น้ำรีไซเคิล : ติดตั้งระบบบำบัดน้ำ และรีไซเคิลน้ำ เพื่อนำไปใช้ในระบบทำความเย็นของเครื่อง Chiller



ตัวอย่างมาตรการจัดการขยะ

- จัดเตรียมถังขยะแยกประเภทให้ร้านค้า ณ จุดพักขยะ รวมถึงภายในศูนย์การค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งจุดรับ ขยะรีไซเคิล ถังขยะคัดแยกเฉพาะขวดน้ำพลาสติกใส PET เศษขยะอาหาร และขยะอันตราย เพื่อการจัดการต่อที่เหมาะสม
- โครงการร่วมกับพันธมิตร “Recycle Day” ส่งเสริมสตาร์ทอัพรุ่นใหม่ โดยบริษัทฯ ให้พื้นที่ในการติดตั้งสถานีรับซื้อขยะรีไซเคิล เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เช่า พนักงาน และลูกค้า สามารถนำขยะรีไซเคิลมาจำหน่ายและสามารถสะสมพอยท์เพื่อรับของสมนาคุณพิเศษได้ ด้วยบริษัทฯ มีความตั้งใจในการส่งเสริมการแยกขยะให้ผู้เช่าและพนักงาน โดยได้รับการบริการที่ปลอดภัยและได้รับผลตอบแทนสูงสุด พร้อมรับคำปรึกษาสำหรับการจัดการสิ่งของเหลือใช้อีกด้วย
- เข้าร่วมโครงการ “ไม่เทรวม” ร่วมกับ กทม. โครงการแยกขยะเศษอาหารและขยะอินทรีย์จากต้นทาง เพื่อนำไปเป็นอาหารสัตว์ และทำปุ๋ย



ตัวอย่างมาตรการจัดการด้านสภาพภูมิอากาศ

ผู้บริหารหอการค้าไทยมีการนำหลักการ ‘การกำหนดราคาคาร์บอนภายในองค์กร’ (Internal Carbon Pricing ; ICP) เข้าสู่กระบวนการประเมินโดยใช้ลักษณะราคาเงา (Shadow Price) ตามที่ TCFD กำหนด เพื่อประเมินค่าใช้จ่ายในการจัดการคาร์บอนตามแนวทางของ TCFD และให้ผลลัพธ์เป็นมูลค่าในรูปแบบที่เป็นตัวเงิน (Monetary Value) สำหรับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร ทำให้คณะทำงานสามารถตระหนักถึงการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจกตั้งแต่ต้นทาง เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าสูงสุดในการดำเนินธุรกิจที่มีการจัดการก๊าซเรือนกระจกอย่างยั่งยืน



เป้าหมาย และผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ

 เป้าหมาย	 ผลการดำเนินงาน ปี 2566
1. ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ขอบเขตที่ 1 และ 2 ลงร้อยละ 30 ภายในปี 2573 เมื่อเทียบกับปีฐาน 2562	ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ขอบเขตที่ 1 และ 2 ลงได้ร้อยละ 17.4 โดยสามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ขอบเขตที่ 1, 2 และ 3 ลงได้ร้อยละ 32.4
2. เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียน (Renewable Energy) ร้อยละ 10 ภายในปี 2573	มีสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียนร้อยละ 1.8
3. ลดการใช้น้ำลงร้อยละ 12 ภายในปี 2567 เมื่อเทียบกับปีฐาน 2562	ลดการใช้น้ำได้ ร้อยละ 13
4. เพิ่มสัดส่วนการใช้น้ำรีไซเคิลร้อยละ 12 ภายในปี 2573	มีสัดส่วนการใช้น้ำรีไซเคิลร้อยละ 1.3
5. เพิ่มสัดส่วนการคัดแยกขยะรีไซเคิล เพื่อลดปริมาณขยะฝังกลบ (Diversion rate) ร้อยละ 50 ภายในปี 2568	ลดปริมาณขยะฝังกลบ (Diversion rate) ได้ร้อยละ 13 (ไม่นับรวมปริมาณขยะอาหารที่นำไปแปรรูปเป็นผลิตภัณฑ์เพื่อการเกษตรตามหลักการ GRI) อย่างไรก็ตาม หากนับรวมโดยยึดตามหลักการนำขยะไปใช้ประโยชน์ เพื่อลดปริมาณขยะฝังกลบทั้งหมด จะเท่ากับร้อยละ 26

รายละเอียดเพิ่มเติม ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน | CPN Retail Growth Leasehold REIT (CPNREIT) ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรโดยเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้บริหารหอการค้าไทย ซึ่งรายงานปริมาณตามการแบ่งสัดส่วนการถือหุ้นของ CPNREIT (equity share)



10.5 การจัดการ ความยั่งยืน ในบิตสังคม



10.5.1 นโยบายด้านสังคม

CPNREIT ให้ความสำคัญด้านสิทธิมนุษยชน ยึดถือปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มด้วยความเสมอภาค เคารพความหลากหลาย และเท่าเทียม ตลอดจนสนับสนุนสิทธิเสรีภาพในการสมาคม ข้อตกลงด้านสหภาพแรงงาน ด้วยตระหนักว่าสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคลเป็นเรื่องสำคัญและเป็นรากฐานสำหรับการพัฒนามนุษย์ โดยกำหนดจรรยาบรรณกรรมการและผู้บริหาร และ จรรยาบรรณพนักงาน รวมถึง กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัท ฯ คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวปฏิบัติที่ดีของบุคลากรตามจริยธรรม กฎระเบียบของบริษัท และการดำเนินงานร่วมกันอย่างราบรื่น ดังรายละเอียด การกำกับดูแลองค์กร | CPN Retail Growth Leasehold REIT (CPNREIT)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการจ้างงานอย่างเป็นธรรมด้วยคำนึงถึงสิทธิในการทำงานตามกฎหมาย ไม่กีดกันทางเพศ เชื้อชาติ ศาสนา และความแตกต่างด้านวัฒนธรรม กำหนดค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสมตามสิทธิในมาตรฐานด้านสุขภาพและสวัสดิการสังคม เพื่อส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีให้กับบุคลากร พร้อมจัดสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย (Safety and Hygiene) ต่อพนักงานและคู่ค้าผู้รับเหมา ตลอดจน สนับสนุนความรู้ ทักษะและความสามารถ เพื่อส่งเสริมความก้าวหน้าในสายอาชีพ และรักษามูลค่าบุคลากรที่มีความสามารถให้กับองค์กร

นอกจากนี้ ยังส่งเสริมการจ้างงานชุมชน และการพัฒนาผลกระทบต่อชุมชน ผ่านการพัฒนากระบวนการทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รวมถึงขับเคลื่อนเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน ภายใต้นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายด้านภาษี มีการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ โดยไม่มีนโยบายการสนับสนุนทางการเงินหรือทรัพยากรใด ๆ แก่พรรคการเมือง องค์กร หรือบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องทางการเมือง

ทั้งนี้ บริษัทให้การสนับสนุนสถาบันและสมาคมทางธุรกิจต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น เช่น สมาคมศูนย์การค้าไทย สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะตามวาระที่เหมาะสม ผ่านกิจกรรมของผู้บริหารหรือสังฆารมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ และแนวปฏิบัติที่ดีในธุรกิจสังฆารมทรัพย์ รวมถึงองค์กรเครือข่ายต่อต้านการทุจริต เพื่อสร้างเครือข่ายความร่วมมือกันในภาคธุรกิจให้สามารถบรรลุเจตนารมณ์ซึ่งเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมร่วมกัน ดังรายละเอียด รายงานด้านความยั่งยืน | Central Pattana (CPN)

การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

แนวทางการจัดการ

1. สรรหาบุคลากรอย่างเป็นธรรม เปิดกว้าง ให้โอกาสผู้สมัครทุกคนโดยไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ อายุ ภูมิฐานะ ความหลากหลายทางเพศ และวัฒนธรรม โดยพิจารณาคัดเลือกบุคลากรตามความสามารถ ทักษะ และคุณสมบัติที่หลากหลาย เพื่อช่วยกันบริหารความเสี่ยง พิจารณาการลงทุน และจัดการดำเนินงานได้อย่างครอบคลุม โดยปัจจุบันมีสัดส่วนคณะกรรมการ ชาย : หญิง ร้อยละ 20 : 80 และคณะผู้บริหาร กองทุนเป็นเพศหญิงร้อยละ 100
อย่างไรก็ตาม CPNREIT ไม่ได้มีการกีดกันทางเพศ และยังคงคำนึงถึงความเท่าเทียมระหว่างพนักงานชายและหญิงอย่างสมดุลร้อยละ 50:50 โดยมีจำนวนการจ้างงานเพศชาย และเพศหญิงในส่วนการบริหารหรือสังฆารมทรัพย์ที่ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญในแต่ละปี ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน | CPN Retail Growth Leasehold REIT (CPNREIT)
2. กำหนดค่าตอบแทนของพนักงานอย่างยุติธรรมและเท่าเทียมโดยไม่เลือกปฏิบัติทางเพศ โดยพิจารณามูลค่าค่าตอบแทน และตำแหน่งที่สามารถแข่งขันในตลาดได้ และเหมาะสมกับความสามารถ ประสิทธิภาพความเชี่ยวชาญ ศักยภาพ และผลงานของพนักงานรายบุคคล เพื่อดึงดูดและรักษาพนักงานที่มีความสามารถให้อยู่กับองค์กรในระยะยาว ซึ่งสอดคล้องตามทิศทางและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดภายใต้นโยบายเดียวกันกับเซ็นทรัลพัฒนา
3. ส่งเสริมและเคารพในการคุ้มครองสิทธิมนุษยชนของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย โดยผู้บริหารหรือสังฆารมทรัพย์มีการตรวจประเมินผู้รับเหมาไม่ให้มีการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานบังคับ การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย

รวมถึง การตรวจประเมินสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน HRDD - Human Right Due Diligence และการตรวจประเมินผลการทบทวนด้านสิทธิมนุษยชน HRIA - Human Right Impact Assessment ของพนักงานภายใน เพื่อสอบสวน จัดการแก้ไข และลงโทษผู้กระทำความผิดจากการข่มขู่ หรือการละเมิดทางเพศ ทั้งทางกาย วาจา หรือจิตใจ ตลอดจนการเยียวยาพนักงานที่ได้รับผลกระทบ

4. ปฏิบัติต่อผู้เช่าอย่างเป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่าทุกราย ทั้งในด้านมาตรฐานของอสังหาริมทรัพย์ และมาตรฐานการบริการที่ดี โดยคำนึงถึงคุณภาพ สุขภาพอนามัย และความปลอดภัยของผู้เช่า พนักงาน และผู้ให้บริการทุกคน โดยมีเป้าหมายเรื่องร้องเรียนเป็น ‘ศูนย์’

มาตรการความปลอดภัย (Safety and Hygiene)

บริษัทฯ มีเป้าหมายอุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวร ของ พนักงาน และ ผู้รับเหมา เป็น “ศูนย์” รวมถึง อัตราความถี่ของการบาดเจ็บจากการทำงานถึงขั้นหยุดงาน ของ พนักงาน และ ผู้รับเหมา เป็น “ศูนย์”

นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียภายนอก จากเหตุการณ์ความไม่ปลอดภัยทางสังคม และข่าวสารอุบัติเหตุที่มีอุบัติความถี่เพิ่มมากขึ้นในช่วงปีที่ผ่านมา ถึงแม้จะไม่ได้เกิดเหตุการณ์ภายในเซ็นทรัลพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทุน CPNREIT อย่างไรก็ตาม ทางผู้บริหารศูนย์การค้าไม่ได้นิ่งนอนใจและได้นำมาถอดบทเรียนเป็นกรณีศึกษา เพื่อฝึกซ้อมแผนป้องกันการเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยงต่าง ๆ

การฝึกซ้อมแผนเผชิญเหตุการณ์ไม่ปลอดภัย 5 แผน ประจำปี 2566

1. แผนคนตกจากที่สูง
2. แผนพบวัตถุต้องสงสัย
3. แผนแก๊สรั่วไหล
4. แผนสารเคมีรั่วไหล
5. แผนเผชิญเหตุ ACTIVE SHOOTER

แนวทางการลดความเสี่ยงอันตราย

1. ชี้แจงขั้นตอน และวิธีการเข้าตักแต่งร้านค้าให้แก่ผู้รับเหมา การสวมใส่ชุดอุปกรณ์ป้องกันภัยส่วนบุคคล (PPE) และตรวจสอบ checklist ผู้รับเหมาก่อนเข้าทำงานในสาขา
 2. การบริหารพื้นที่ส่วนกลาง โดยติดป้ายสัญลักษณ์ การตรวจสอบอุปกรณ์ (อุปกรณ์ป้องกันภัยส่วนบุคคล และป้องกันอัคคีภัยในศูนย์การค้า) รวมทั้งการติดตั้งเครื่องกระตุกหัวใจ (เครื่อง AED)
 3. ฝึกอบรมการใช้ถังดับเพลิงเบื้องต้นให้กับพนักงานร้านค้า
 4. การฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ
 5. ตรวจสอบร้านค้าครัวร้อนที่ใช้แก๊สกระป๋อง
 6. ประชาสัมพันธ์เดิน Troop เรื่องความปลอดภัยร้านค้า
- ทั้งนี้ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 ภายใต้ CPNREIT ได้เป็นศูนย์การค้าร่วมโครงการพัฒนาสถานประกอบกิจการมาตรฐานระบบการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2566 ซึ่งจัดโดยสถาบันส่งเสริมความปลอดภัย (สสพท.) และได้รับการรับรองระดับแพลตินัม



การพัฒนา และผลกระทบต่อชุมชน

บริษัทฯ มุ่งมั่นพัฒนาผลกระทบทางบวกต่อสังคมโดยผนวกเข้าเป็นส่วนหนึ่งในกระบวนการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

1. การสร้างโอกาสอย่างเท่าเทียมสำหรับคนทุกกลุ่ม เช่น คนพิการ คนชรา คนท้อง คนที่นับถือศาสนาอื่นนอกเหนือจากศาสนาพุทธ ซึ่งเป็นศาสนาหลักของประเทศไทย ด้วยการจัดเตรียมพื้นที่อำนวยความสะดวกสำหรับคนเหล่านี้ เช่น รถเข็น (Wheel Chair) ทางลาด ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ห้องให้นมบุตร ห้องละหมาด รถเข็นเด็กเล็ก เป็นต้น
2. การจัดกิจกรรมที่ส่งเสริมความหลากหลาย และสร้างความเข้าใจต่อกันในสังคม เช่น กิจกรรม Pride Month การสนับสนุนพื้นที่ขายสินค้าสำหรับเกษตรกร สินค้า OTOP การแสดงดนตรีของนักเรียนนักศึกษา และการให้เช่าพื้นที่พิเศษ เพื่อเปิดโอกาสให้กับธุรกิจรายย่อย SME เป็นต้น
3. การอำนวยความสะดวกด้านการเดินทาง โดยอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัลพัฒนาส่วนใหญ่ จะตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยทั้ง MRT และ BTS ซึ่งศูนย์การค้าจะมีการประสานเพื่อทำทางเชื่อมเข้าสู่ศูนย์การค้าได้อย่างสะดวก นอกจากนี้ สำหรับโครงการที่รถไฟฟ้ายังพัฒนาไม่มาถึง ศูนย์การค้าจะมีการอำนวยความสะดวกด้วยการจัดสรรพื้นที่สำหรับวินรถตู้สาธารณะ และรถ shuttle bus เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้ามาใช้บริการได้อย่างสะดวก

- มีการจัดสรรช่องจอดสำหรับรถยนต์พลังงานไฟฟ้า (EV-car) จักรยาน และครอบครัว เพื่อส่งเสริมการเดินทางอย่างเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการเดินทางร่วมกัน
- การรับนักศึกษาฝึกงานวิชาชีพมาฝึกปฏิบัติงาน เพื่อสร้างประสบการณ์ทำงานจริง และมีรายได้ระหว่างศึกษา ซึ่งเป็นโอกาสในการสร้างบุคลากรกลับมาสู่ธุรกิจด้วย

การดึงดูดและรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ

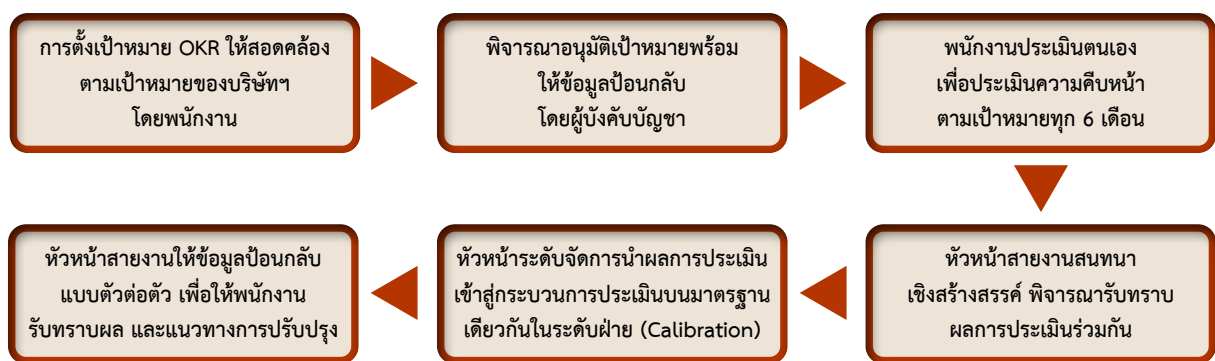
แนวทางการจัดการ

1. การพัฒนาศักยภาพของทรัพยากรบุคคล

บริษัทฯ มีเป้าหมายจำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยของพนักงาน ไม่ต่ำกว่า 10 ชั่วโมง/คน/ปี ทั้งนี้ เนื่องจากในส่วนของ CPNREIT มีจำนวนบุคลากรไม่มาก บริษัทฯ ในฐานะบริษัทย่อย ของเซ็นทรัลพัฒนา จึงใช้ระบบบริหารบุคคลขององค์กรร่วมกัน ได้แก่ ระบบ “CNEXT” เพื่อให้พนักงานสามารถเข้าถึงหลักสูตรอบรมที่มีมาตรฐานเดียวกัน มีความรู้ และมีวัฒนธรรมองค์กรที่สอดคล้อง และเป็นหนึ่งเดียวกัน ซึ่งสามารถเข้าถึงระเบียบคู่มือในการทำงาน ระบบสิ่งอำนวยความสะดวก การอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งงานตามแผนอบรม พนักงานให้มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับการเติบโตในสายงาน (Career Path) รวมทั้ง สามารถเก็บบันทึกประวัติการเรียนรู้และได้รับประกาศนียบัตรเพื่อเพิ่มคุณค่าให้กับตัวเองอีกด้วย เพื่อพัฒนาความพึงพอใจหรือความผูกพันของพนักงานให้ดียิ่งขึ้น

2. การบริหารจัดการและประเมินผลงาน

บริษัทฯ ใช้ระบบการประเมิน “ตามเป้าหมายและผลลัพธ์ที่สำคัญ (Objectives and key results : OKR)” 6 ขั้นตอน เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์ขององค์กรเพิ่มมากขึ้น ดังนี้



3. ผลตอบแทนและสวัสดิการ

บริษัทฯ นำผลประเมิน OKR ไปใช้ในการพิจารณาปรับเงินเดือนและ โบนัสประจำปี ควบคู่ไปกับการวิเคราะห์วางแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plans: IDPs) เพื่อส่งเสริมศักยภาพตามสมรรถนะหลักขององค์กร รวมถึง สนับสนุนความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน (Career Growth) และการปรับเลื่อนตำแหน่งอย่างเหมาะสม เป็นธรรมตามศักยภาพของพนักงาน ตลอดจน การส่งเสริมแผนพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งและแผนการพัฒนาศักยภาพบุคลากร เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและปรับตัวขององค์กร ให้พร้อมรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ ในยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

นอกจากนี้ ในปี 2566 ยังพัฒนาโครงการ “เบิกเงิน (ระหว่าง) เดือน” เพื่อดูแลพนักงานนำร่องสำหรับพนักงานระดับปฏิบัติการถึงหัวหน้าทีม เบิกได้ 3 ครั้งต่อปี เพื่อลดปัญหาความเครียดให้กับพนักงานที่มีความจำเป็นต้องใช้เงินในระหว่างเดือน ให้มีสภาพคล่องทางการเงินเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นหนึ่งบริการที่มาจากความคิดเห็นของพนักงานโดยตรง เพื่อช่วยเสริมสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้แก่พนักงาน

4. การสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กร

เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อยมีการสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กรของพนักงาน (People Voice) ปีละ 2 ครั้งต่อปี โดยสำรวจทุก ๆ 6 เดือน รวมถึง มีการสำรวจความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากพนักงานในประเด็นต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงเปิดช่องทางให้ติดต่อกับฝ่ายบุคคล เพื่อนำผลการสำรวจและข้อเสนอแนะต่าง ๆ มาปรับปรุงกระบวนการและสภาพแวดล้อมในการทำงานส่งเสริมให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นต่อไป

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ CPNREIT และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้ให้แรงงานอย่างเป็นธรรม การรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การเผยแพร่วัฒนธรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย



11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 การควบคุมภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์บริษัทฯ จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญ เพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎ ระเบียบ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และยังจัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือ Hotel Operator (ถ้ามี) อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือ Hotel Operator (ถ้ามี) อย่างน้อยปีละครั้ง และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องของระบบควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบ เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT

กองทรัสต์ CPNREIT ดำเนินงานโดยอาศัยการวางแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยแผนการดำเนินงานจะต้องสอดคล้องกับการวางแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ที่วางไว้

2. ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์ CPNREIT มีความจำเป็นต้องมีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ รายการที่เกินงบประมาณ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่จำเป็นเพิ่มเติม นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ มีระบบงานในการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษที่สามารถตรวจสอบได้

3. ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำส่งให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT อย่างครบถ้วน ลูกหนี้ที่ค้างชำระมีการติดตามทวงถามอย่างสม่ำเสมอ และการดัดหนี้สูญออกจากบัญชีเป็นไปตามขั้นตอนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT แก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า

4. ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการและการดำเนินการในการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีความถูกต้องเหมาะสมตามแผน กฎระเบียบข้อบังคับและโปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT จริง

บริษัทฯ จะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการตรวจสอบความมีอยู่จริง (Validity) ของทรัพย์สินหรือการบริการ แบบวิธีการสอบย้อนกลับไปยังกระบวนการได้มาของ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ รวมถึงการจัดจ้างงานบริการ รวมทั้งตรวจสอบกับงบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติ เพื่อให้มั่นใจว่าสินค้าและบริการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดซื้อ จัดจ้าง สอดคล้องตรงตามนโยบาย มีการลงนามอนุมัติ (Authorization) ตามกฎระเบียบข้อบังคับ การปฏิบัติตามสัญญา การประเมินและคัดเลือกผู้ขาย/ผู้รับจ้างที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป โดยบริษัทฯ จะกำหนดการสุ่มตรวจสอบระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมกับการตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT

5. ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ กำหนดให้มีการจัดทำระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย เพื่อให้ผู้ปฏิบัติได้ทราบถึงขั้นตอนการใช้จ่ายที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยแบ่งระบบงานออกเป็น

- 1) การชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT
- 2) การตรวจสอบการชำระค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะตรวจสอบการปันส่วนค่าใช้จ่ายระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีค่าใช้จ่ายเกินกว่าส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับประโยชน์

6. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT ประกอบด้วย ค่าใช้จ่าย

ในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และความรับผิดชอบในกรณีมีข้อพิพาท ซึ่งแต่ละประเภทของค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT บริษัทฯ มีระบบการติดตามและประเมินเพื่อให้มั่นใจว่าค่าใช้จ่ายนั้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT จริงและมีจำนวนสมเหตุสมผล แบ่งออกเป็น

- 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน
- 2) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- 3) ความรับผิดชอบในกรณีมีข้อพิพาท

7. ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ กำหนดให้มีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารอย่างมีประสิทธิภาพ สะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง โดยจะต้องสามารถจำแนก จัดเก็บ ค้นหา และใช้เวลาอันน้อยที่สุด

8. ระบบการตรวจสอบภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนด ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT และ ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

11.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารและจัดการความเสี่ยงเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในทุกด้าน รวมทั้งกำกับดูแลให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ได้นำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management Framework) มาใช้ในคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพื่อช่วยให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT

การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง
2. การระบุเหตุการณ์
3. การประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองต่อความเสี่ยง
4. กำหนดกิจกรรมการควบคุม
5. การติดตามผล
6. การรายงาน

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการพิจารณาระดับความสำคัญของความเสี่ยงและผลกระทบดังต่อไปนี้

1. ระดับโอกาสที่จะเกิดขึ้น (Likelihood)
2. ระดับผลกระทบ (Impact)



12. รายการระหว่างกัน และการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของ CPNREIT และดูแลผลประโยชน์ของ CPNREIT แม้ว่า CPNREIT จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยวโยงกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ CPNREIT จะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ CPNREIT มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่ CPNREIT จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ CPNREIT

ทั้งนี้ รายการระหว่าง CPNREIT และเซ็นทรัลพัฒนา รวมทั้งบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทย่อยดังกล่าว รายการระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่าง CPNREIT และ ทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีรายละเอียดของการทำธุรกรรมดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
เซ็นทรัลพัฒนา	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 25.8¹ ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล มารินา เป็นผู้ให้เช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แก่ CPNREIT เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
ซีพีเอ็นพทยา	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็นพทยา เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พทยาและโรงแรมฮิลตัน พทยา เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่ CPNREIT
ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล
เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 4.5¹ ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล ลำปาง เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	<ul style="list-style-type: none"> เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมบางท่านร่วมกับ เซ็นทรัลพัฒนา โดยนิติบุคคลดังกล่าวเป็นผู้เข้าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เพื่อดำเนินธุรกิจ
GLAND	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 67.5² ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ GLAND เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
สเตอร์ลิง	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของสเตอร์ลิง เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCB”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัสต์ของ CPNREIT เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ SCBAM

หมายเหตุ:

¹ ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2567

² ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

2. รายการระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย ได้แก่ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ ซีพีเอ็น พัทยา และเซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อยดังกล่าวได้เข้าพื้นที่ และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และ บริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่า บริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวน พื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภท ของการเช่า
ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล	CPNREIT จัดหาประโยชน์จากโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะ เป็นการเช่าช่วงอาคาร งานระบบ และเช่า สักริมทรัพย์) แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดย CPNREIT ได้รับประโยชน์จากการปล่อยเช่าช่วง ทรัพย์สินในรูปของค่าเช่าคงที่ (fixed rent) และ ค่าเช่าแปรผัน (variable rent) จากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยคู่สัญญา มีการปรับค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป โดย รายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ปรากฏในหัวข้อ การจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์	เนื่องจาก CPNREIT ไม่สามารถดำเนินการบริหาร ทรัพย์สินประเภทโรงแรมได้เองตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 CPNREIT จึงจำเป็นต้องให้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อันเป็นการดำเนินการ ที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ CPNREIT จากการที่ CPNREIT มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม (นอกเหนือไปจากราย ได้ค่าเช่า / ค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สิน ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ในรูปของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากทรัพย์สินประเภทโรงแรม ที่มีทำเลที่ตั้งในเขตเมืองพัทยาซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล ได้เข้าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตาม ราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบ ของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่า บริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวน พื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภท ของการเช่า

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	<p>เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ให้เช่าระบบบำบัดน้ำเสียแก่ CPNREIT ซึ่งการเช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568</p> <p>เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2</p>	<p>เป็นการดำเนินการเพื่อสนับสนุนการใช้และจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT</p> <p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ทำให้ CPNREIT ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ต่อเนื่องหลังจากที่สัญญาเช่าปัจจุบันหมดอายุ โดยโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เป็นทรัพย์สินหลักประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ CPNREIT และผู้ถือหุ้นรายบุคคล 2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินงานของ CPNREIT โดยทำให้รายได้ของ CPNREIT ในระยะยาว มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันของ CPNREIT และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) มีทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน 3) การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะช่วยลดผลกระทบจากความผันผวนของกระแสรายได้ของ CPNREIT ในกรณีที่สิทธิการเช่า / เช่าช่วงของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT	<p>กรรมการและผู้บริหารของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการการลงทุนและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินหลักของ CPNREIT เป็นอย่างดี ดังนั้น ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จึงมีความเหมาะสมที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT</p> <p>ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100.0 ของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน มานานกว่า 40 ปี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ได้เป็นอย่างดี</p>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและ ความสมเหตุสมผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา	เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็น ศูนย์การค้าทั้งหมดของ CPNREIT ในปัจจุบัน และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี โดย เซ็นทรัลพัฒนาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ จาก CPNREIT ตามอัตราและ เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์ และ ความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการ ศูนย์การค้า และ อาคารสำนักงาน ในประเทศไทย รวมถึงเซ็นทรัลพัฒนาทำหน้าที่เป็นผู้ บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของ CPNREIT ใน ส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนา ได้บริหารจัดการ ทรัพย์สินดังกล่าวมาตั้งแต่การจัดตั้งกองทุนรวม CPNRF ในปี 2548 นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนายังมี บทบาทสำคัญในการพัฒนาและบริหารทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนของโครงการศูนย์การค้ามาตั้งแต่ เริ่มการพัฒนาแต่ละโครงการ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนา มี ความรู้ความเข้าใจ รวมถึงประสบการณ์ ในการบริหารแต่ละทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดี
GLAND	GLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โดย GLAND เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ จาก CPNREIT ตามอัตราและ เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	GLAND เป็นผู้พัฒนาและบริหารโครงการอาคาร สำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มาก่อน และ GLAND มีความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ในการบริหาร โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็น อย่างดี
สเตอร์ลิง	สเตอร์ลิงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดย สเตอร์ลิงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ จาก CPNREIT ตามอัตราและ เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มาก่อน และ สเตอร์ลิงมีความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ในการ บริหารโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็น อย่างดี

มูลค่าของรายการระหว่างกัน ระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	142,632	341,471	449,785
GLAND	1,618	1,318	1,437
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	220,045	303,871	351,209
รายได้อื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	1,258	4,648	5,322
GLAND	5	7	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	134	697	987
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	75,199	128,495	147,922
GLAND	41,940	54,705	64,372
สเตอร์ลิง	8,671	13,909	12,901
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	288	1,032	1,162
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	162,465	162,448	159,395
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	378,326	460,000	484,935
GLAND	22,006	22,257	24,170
สเตอร์ลิง	12,463	12,419	9,730
ค่าใช้จ่ายอื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	7,897	9,956	9,817
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	338	500	497

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	190,751	260,168	16,391
GLAND	472	507	341
สเตอร์ลิง	181	478	91
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	94,228	14,738	23,895
เจ้าหนี้การค้า			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	95,615	120,614	112,525
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	27,940	27,926	27,272
GLAND	9,975	14,265	11,249
สเตอร์ลิง	3,019	3,400	4,355
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	56	210	4
เจ้าหนี้อื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	11	11	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	5,501	3,222	3,178
เงินมัดจำรับล่วงหน้า			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	21,568	21,955	23,503
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	78,030	72,051	70,998
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	19,314,708	21,044,941	22,205,051
หนี้สินอื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	7,789	10,321	782
GLAND	28	46	21
สเตอร์ลิง	11	36	5
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,068	12,800	14,411

2. รายการระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
SCB และบริษัทย่อย	SCB และบริษัทย่อยได้เข้าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
SCBAM	SCBAM เป็นทรัสต์ของ CPNREIT	SCBAM มีเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหลายประเภทธุรกิจ จึงมีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี SCBAM จึงมีความเหมาะสมเป็นทรัสต์
SCB	CPNREIT มีบัญชีเงินฝากกับ SCB	เป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์

มูลค่าของรายการระหว่างกัน ระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ			
SCB และบริษัทย่อย	46,625	44,625	41,210
รายได้ดอกเบี้ย			
SCB	918	1,677	7,089
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
SCBAM	43,940	28,501	22,903
ต้นทุนทางการเงิน			
SCB	258	166	99

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายการเทียบเท่าเงินสด			
SCB	682,950	1,368,592	407,894
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ			
SCB	121	68	70
เจ้าหนี้อื่น			
SCBAM	7,559	4,026	3,910
SCB	57	55	55
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า			
SCB	31,493	28,091	21,065
หนี้สินอื่น			
SCB และบริษัทย่อย	1,500	1,085	367

12.2 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ CPNREIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT
- ธุรกรรมที่ CPNREIT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดย CPNREIT ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของ CPNREIT ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่ธุรกรรมตามข้อ 3 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

12.3 นโยบายการดำเนินการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่ CPNREIT มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่ CPNREIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น



ส่วนที่ 4
ฐานะการเงินและ
ผลการดำเนินงาน



13. ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

ตารางที่ 1: งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,073.10	873.91	2,757.12
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	75,370.65	76,303.52	77,018.92
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,159.17	2,041.83	962.46
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	893.11	671.48	373.92
ลูกหนี้กรมสรรพากร	367.50	256.18	85.68
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	9.84	18.04	26.42
สินทรัพย์อื่น	98.09	151.85	142.53
รวมสินทรัพย์	78,971.45	80,316.81	81,367.04
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	157.90	200.32	199.20
เจ้าหนี้อื่น	29.97	26.72	27.29
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	0.62	35.74	32.23
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	971.52	555.78	694.44
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	22.64	24.27	538.36
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,730.22	1,772.28	1,810.47
เงินกู้ยืม	7,237.20	5,676.48	4,664.80
หุ้นกู้	15,324.26	17,324.92	17,430.86
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,314.71	21,044.94	22,205.05
หนี้สินอื่น	273.19	285.28	293.95
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	90.46	92.91	11.50
รวมหนี้สิน	45,152.67	47,039.65	47,908.15
สินทรัพย์สุทธิ	33,818.78	33,277.17	33,458.89
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.1691	12.9582	13.0289
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,568,034,000	2,568,034,000	2,568,034,000

ตารางที่ 2: งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2566
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,501.59	4,863.57	5,728.02
รายได้ดอกเบี้ย	2.96	6.09	24.05
รายได้อื่น	22.61	17.06	24.71
รวมรายได้	3,527.16	4,886.72	5,776.78
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	162.46	162.45	159.40
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	43.94	28.50	22.90
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.95	3.73	4.13
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.28	1.29	1.29
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	412.80	494.68	518.83
ต้นทุนเช่าและบริการ	249.20	327.59	366.98
ค่าใช้จ่ายอื่น	83.56	113.84	160.95
ต้นทุนทางการเงิน	2,193.14	2,361.37	2,499.71
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	-	-	(140.94)
รวมค่าใช้จ่าย	3,150.34	3,493.45	3,593.25
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	376.82	1,393.27	2,183.53
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	-4.44	-3.06	-0.70
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	493.51	720.96	526.97
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	-	-	525.31
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	489.07	717.89	1,051.58
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	865.89	2,111.16	3,235.11

ที่มา: งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2566

ตารางที่ 3: จบกระแสเงินสด

ล้านบาท	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	865.89	2,111.16	3,235.11
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	4.44	3.06	0.70
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในยุติธรรมของเงินลงทุน	(493.51)	(720.96)	(1,052.28)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,497.85)	(1,646.99)	(3,873.96)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,500.00	1,848.00	2,000.00
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(6,527.71)	(217.54)	(277.02)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	1.84	0.73	0.92
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(247.49)	223.86	308.02
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(48.47)	111.32	170.50
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า(เพิ่มขึ้น) ลดลง	17.93	(8.20)	(8.39)
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(16.75)	(53.77)	9.33
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(8.99)	42.42	(1.12)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	4.09	(3.25)	0.58
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.94)	35.13	(3.51)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	356.79	(432.47)	138.98
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11.71)	1.63	514.09
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	66.20	42.06	38.18
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	26.06	12.09	8.67
ดอกเบี้ยรับ	(2.96)	(6.09)	(24.05)
รับดอกเบี้ย	1.77	3.86	13.60
ต้นทุนทางการเงิน	2,193.14	2,361.37	2,358.77
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(3,818.24)	3,707.44	3,557.11
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	7,653.00	499.00	0.00
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(8,940.60)	(2,080.40)	(1,021.98)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(0.25)	(1.05)	(1.05)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	6,150.00	2,000.00	1,900.00
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	(5,350.00)	0.00	(1,795.00)
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	(5.64)	(2.07)	(1.96)
จ่ายดอกเบี้ย	(593.94)	(581.27)	(656.83)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	0.00	(2,097.06)	(2,194.90)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(1,571.98)	(555.72)	(858.49)

ล้านบาท	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	6,577.81	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	(96.91)	0.00	0.00
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6.17)	(6.22)	(6.27)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,815.32	(2,824.78)	(4,636.48)
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(2.92)	882.66	(1,079.38)
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	1,162.10	1,159.17	2,041.83
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1,159.17	2,041.83	962.46

ตารางที่ 4: อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	31 ธ.ค. 64	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 65
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด/ปี (พันบาท)	33,818,784	33,277,167	33,458,886
อัตราส่วนมูลค่าการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม ^{/1} (%)	28.6%	28.6%	27.2%
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{/2} (เท่า)	1.3	1.4	1.4
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	1.2	1.3	1.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ ^{/3} (เท่า)	0.7	0.7	0.7
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทรัพย์สินรวม (%)	57.2%	58.6%	58.9%
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Net Debt to EBITDA Ratio) (เท่า)*/**	8.3	5.6	4.7
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ^{/4} (เท่า)**	8.8	6.1	4.9
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ^{/5} (เท่า)***	4.3	6.0	6.8
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio) ^{/6} (เท่า)**	0.6	0.8	1.0
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio) (เท่า)	1.2	1.5	1.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด (%)	18.5%	21.4%	20.1%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	16.0%	12.1%	9.7%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	32.1%	24.7%	21.1%

ที่มา: การเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ:

- ^{/1} คำนวณตามนิยามในร่างข้อกำหนดมติสิทธิ สำหรับหุ้นกู้ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- “การกู้ยืมเงิน” หมายความว่ารวมถึง การกู้ยืมเงิน ไม่ว่าโดยการออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน
- “มูลค่าทรัพย์สินรวม” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ สิ้นงวดบัญชีรายปี ตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงินตามงบการเงินรายปีของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะคำนวณอัตราส่วนของการกู้ยืมเงินในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุหุ้นกู้ ทั้งนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- ^{/2} อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์สุทธิ คำนวณโดย หนี้สินรวม/สินทรัพย์สุทธิ
- ^{/3} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์สุทธิ คำนวณโดย หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) /สินทรัพย์สุทธิ
- ^{/4} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย คำนวณโดย หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ย(ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) / กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย
- ^{/5} อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณโดย กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ ดอกเบี้ยจ่าย***
- ^{/6} อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณโดย กำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)
- * หนี้สินสุทธิ หมายถึง หนี้สินทั้งหมดที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยรายการเทียบเท่าเงินสด
- ** กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) annualized โดยใช้วิธี 12 เดือนย้อนหลัง
- *** ดอกเบี้ยจ่ายที่นำมาคำนวณไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่างวดปี 2564 จำนวน 1,593.8 ล้านบาท งวดปี 2565 จำนวน 1,736.5 ล้านบาท งวดปี 2566 จำนวน 1,691.7 ล้านบาท)

ตารางที่ 5: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการใช้เช่า (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566)

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการใช้เช่าพื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า ^{/1}	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 4 ปี 2566
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,346	95.8%	95.3%	96.2%	97.6%	98.2%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,040	94.5%	95.8%	96.3%	96.0%	96.9%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,711	97.4%	97.9%	99.5%	98.6%	98.4%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	34,096	84.7%	83.0%	84.3%	84.5%	83.6%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	39,317	96.4%	95.7%	97.1%	97.0%	96.3%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,213	91.6%	91.6%	93.0%	93.7%	95.7%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ^{/2}	95,997	58,914	85.9%	86.8%	85.8%	92.3%	92.7%
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	30,176	18,527	100.0%	88.8%	83.2%	66.9%	66.9%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	15,453	87.1%	88.9%	93.1%	96.7%	97.5%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	92.4%	94.2%	94.9%	93.3%	94.6%
รวม/เฉลี่ย	1,054,789	363,979	92.5%	92.1%	92.6%	93.3%	93.6%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	84.8%	87.6%	87.1%	88.8%	89.1%

หมายเหตุ:

^{/1} เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

^{/2} ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท มียอดคงค้างจากการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 78.9 และมีสัดส่วนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยร้อยละ 21.1 และไม่มีภาระหนี้ที่มีดอกเบี้ยอื่นเพิ่มเติม



14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ภาพรวมธุรกิจ

ปี 2566 จำนวนผู้ให้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 84 ของช่วงสถานการณ์ปกติ พื้นที่จากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 69 และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอยู่ที่ร้อยละ 92.9 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 91.5 เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้น ยกเว้นอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงตามแผนการขอลดพื้นที่เช่าของบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทยเทรดดิ้ง จำกัด สำหรับโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 88.1 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 75.7

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบต่อการเงินของกองทรัสต์

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กองทรัสต์ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (TFRS 16) เรื่องสัญญาเช่า กำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์ (Rights-of-Use Assets) และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liabilities) สำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่มีอายุเกินกว่า 1 ปี เข้ามาในงบการเงิน โดยหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าหากไม่มีอัตราดอกเบี้ยตามนัยสัญญา เป็นรายการในงบดุล และบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงินแต่ละปีในงบกำไรขาดทุน ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ทั้งนี้ CPNREIT รับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า 2 สัญญา ได้แก่

- 1) สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 มีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563
- 2) สัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2598 โดยเริ่มบันทึกบัญชีตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2563

วันที่ 30 กันยายน 2566 กองทรัสต์ทำการปรับปรุงทางบัญชีครั้งเดียวสำหรับมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า และแสดงรายการปรับปรุงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ ต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่าลดลง 140.9 ล้านบาท และกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่าจำนวน 525.3 ล้านบาท



ผลการดำเนินงานปี 2566

จากการปฏิบัติตาม TFRS 16 ทำให้ผลการดำเนินงานที่ปรากฏอยู่ในงบการเงิน มีความแตกต่างจากผลการดำเนินงานหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงขอชี้แจงข้อมูลที่ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS 16 ซึ่งสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่แท้จริงของกองทรัสต์ เพื่อให้เปรียบเทียบผลการดำเนินงาน ได้อย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	4,880.6	5,752.7	17.9
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4,863.6	5,728.0	17.8
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	5,009.8	5,788.8	15.5
รายได้อื่น	17.1	24.7	44.4
ดอกเบี้ยรับ	6.1	24.1	295.2
รวมรายได้	4,886.7	5,776.8	18.2
รวมรายได้ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	5,032.9	5,837.5	16.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	936.1	1,046.8	11.8
ต้นทุนเช่าและบริการ	327.6	367.0	12.0
ค่าใช้จ่ายอื่น	113.8	160.9	41.4
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	494.7	518.8	4.9
ดอกเบี้ยจ่าย	624.9	667.1	6.7
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,736.5	1,832.6	5.5
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	-	(140.9)	(100.0)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	162.4	159.4	(1.9)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	28.5	22.9	(19.6)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3.7	4.1	10.7
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	1.3	(0.0)
รวมค่าใช้จ่าย	3,493.4	3,593.3	2.9
รวมค่าใช้จ่าย (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	1,757.0	1,901.6	8.2
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,393.3	2,183.5	56.7
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	3,275.9	3,936.0	20.1
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่จากเงินลงทุน	(3.1)	(0.7)	77.2
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	721.0	527.0	(26.9)
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	-	525.3	100.0
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,111.2	3,235.1	53.2
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	3,993.8	4,462.2	11.7
ประโยชน์ตอบแทน	2,111.2	2,699.0	27.8
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8221	1.0510	27.8
เงินลงทุน	808.4	192.6	76.2
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.3148	0.0750	76.2
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	81.3	81.9	0.6
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16)	65.4	68.0	2.6

รายได้

ปี 2566 CPNREIT มีรายได้รวม 5,837.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 804.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.0 จากปี 2565 ประกอบด้วย

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 5,788.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 779.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.5 โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้ค่าเช่าและบริการจำนวน 4,863.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.9 โดย CPNREIT รับรู้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามบัญชีที่ปรากฏในการเงินแตกต่างจากรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 4,521.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 สาเหตุหลักมาจากส่วนลดค่าเช่ากลับสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิดตั้งแต่ต้นปี รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง และรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 889.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี กลับสู่ระดับปกติ
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 378.4 ล้านบาท แบ่งเป็น ค่าเช่าคงที่จำนวน 252.3 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 126.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.7 จากการที่นักท่องเที่ยวได้รับค่าเช่าเต็มจำนวน เปรียบเทียบกับปี 2565 ที่นักท่องเที่ยวเว้นค่าเช่าคงที่ไตรมาส 1 ให้กับลูกค้าช่วงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และนักท่องเที่ยวได้รับค่าเช่าผันแปรบางส่วน

รายได้อื่น จำนวน 24.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.8 ส่วนใหญ่มาจากรายได้จากกิจกรรมทางการตลาด และรายได้ดอกเบี้ย 24.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 295.2 ตามอัตราดอกเบี้ยและจำนวนเงินฝากที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

ปี 2566 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวม 1,901.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 144.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.2 จากปี 2565 ประกอบด้วย

ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 367.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จากค่าไฟที่เพิ่มขึ้นตามการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (ค่า FT) และปริมาณการใช้ไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้นตามการฟื้นตัวของธุรกิจ

ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 160.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.4 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์และการจัดกิจกรรมในศูนย์การค้า

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 518.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 159.4 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน และค่าธรรมเนียมทรัพย์สินจำนวน 22.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 19.6 จากมูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมมูลค่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ช่วงต่ออายุ) ลดลง

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 667.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 3,936.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 660.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.1 เป็นผลจากส่วนลดค่าเช่าลดลง การเพิ่มขึ้นของรายได้จากโรงแรม รายได้จากพื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขาย

ความสามารถในการกำกับ

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 81.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากปี 2565 สำหรับอัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิ อยู่ที่ร้อยละ 68.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปี 2565 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง

การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
เซ็นทรัล พระราม 2	27,168.5	28,591.9	5.2
เซ็นทรัล พระราม 3	13,099.0	13,824.0	5.5
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี	2,184.0	1,050.0	(51.9)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,439.0	10,549.0	1.1
เซ็นทรัล พัทยา	7,474.0	7,437.0	(0.5)
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,790.0	3,767.0	(0.6)
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,921.0	5,920.0	(0.0)
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,361.0	1,245.0	(8.5)
เซ็นทรัล มารินา	1,904.0	1,703.0	(10.6)
เซ็นทรัล ลำปาง	2,963.0	2,932.0	(1.0)
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	76,303.5	77,018.9	0.9
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	873.9	2,757.1	215.5
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	2,041.8	962.5	(52.9)
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	671.5	373.9	(44.3)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	256.2	85.7	(66.6)
สินทรัพย์อื่น	169.9	169.0	(0.6)
รวมสินทรัพย์	80,316.8	81,367.0	1.3
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,772.3	1,810.5	2.2
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21,044.9	22,205.1	5.5
เงินกู้ยืม	5,676.5	4,664.8	(17.8)
หุ้นกู้	17,324.9	17,430.9	0.6
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	555.8	694.4	24.9
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	24.3	538.4	2,118.4
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ	92.9	11.5	(87.6)
หนี้สินอื่น	548.1	552.7	0.8
รวมหนี้สิน	47,039.6	47,908.2	1.8
สินทรัพย์สุทธิ	33,277.2	33,458.9	0.5
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	30,919.6	30,061.1	(2.8)
ส่วนเกินทุน	2,201.4	2,201.4	0.0
กำไร (ขาดทุน) สะสม	156.1	1,196.3	666.4
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.9582	13.0289	0.5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 81,367.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,050.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.3 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 77,018.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 715.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 และเซ็นทรัล พระราม 3 เพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ขณะที่มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัลปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล มารีนา ลดลงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และผลการดำเนินงาน ตามลำดับ
- 2) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ 2,757.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,883.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 215.5 และรายการเทียบเท่าเงินสด 962.5 ล้านบาท ลดลง 1,079.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.9 จากการบริหารสภาพคล่องโดยนำเงินไปลงทุนในเงินฝากประจำ
- 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ 373.9 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44.3 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 206.6 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 167.3 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 58.6 จากการรับชำระค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมที่เลื่อนชำระรวมจำนวน 228.3 ล้านบาท
- 4) ลูกหนี้กรมสรรพากร จำนวน 85.7 ล้านบาท ลดลง 170.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 66.6 จากการนำเครดิตภาษีมูลค่าเพิ่มพ้นยอดในเดือนถัดไป

หนี้สินรวมจำนวน 47,908.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 868.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.8 จากสิ้นปี 2565 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 22,205.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,160.1 ล้านบาท ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด และการปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่ระบุในสัญญา
- 2) เงินกู้ยืมจำนวน 4,664.8 ล้านบาท ลดลง 1,011.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.8 เป็นผลจากการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน
- 3) หุ้นกู้จำนวน 17,430.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 จากการออกหุ้นกู้วงเงิน 1,900.0 ล้านบาท เพื่อชำระคืนหุ้นกู้และเงินกู้ยืม
- 4) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 694.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 138.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.9 จากค่าปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พัทยา
- 5) ค่าเช่ารับล่วงหน้าจำนวน 538.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 514.1 ล้านบาท จากการชำระค่าเช่าเพิ่มเติมจากบริษัท ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จำกัด กรณีลดพื้นที่เช่า
- 6) ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง ลดลง 81.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.6 ตามการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดิน

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 33,458.9 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 13.0289 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 12.9582 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2565

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับ ร้อยละ 27.2

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานในไตรมาส 4 ปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทยอยกันเงินสำรองสำหรับการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ในช่วงปี 2567-2568 ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ครั้งที่ 1/2566 จำนวนไม่เกิน 480 ล้านบาท เพิ่มเติมจากการสำรองเงินสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคต และการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินอื่น เพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสจากผลการดำเนินงานไตรมาส 4 ปี 2566 จำนวน 0.2570 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นไปตามแผนการดำเนินงานและประมาณการที่วางไว้สำหรับปี 2566 โดยกำหนดขึ้นเครื่องหมาย XD ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 1 มีนาคม 2567 และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในวันที่ 15 มีนาคม 2567

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน จากผลการดำเนินงานในปี 2566 ดังนี้

รูปแบบ	รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
ประโยชน์ตอบแทน	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2566	0.2470	8 มี.ย. 2566
ลดทุน		0.0750	
ประโยชน์ตอบแทน	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2566	0.2900	8 ก.ย. 2566
ประโยชน์ตอบแทน	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2566	0.2570	7 ธ.ค. 2565
ประโยชน์ตอบแทน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2566	0.2570	15 มี.ค. 2567
รวม		1.1260	

ทั้งนี้ การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบการลดทุนชำระแล้ว เป็นไปตามเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการรายได้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน TFRS 16 ตั้งแต่ปี 2563 ที่ CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี และจะชำระค่าเช่าในปี 2568 ทำให้เกิดรายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการที่มีไม่เงินสดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อมูลการดำเนินงานของกองทรัสต์

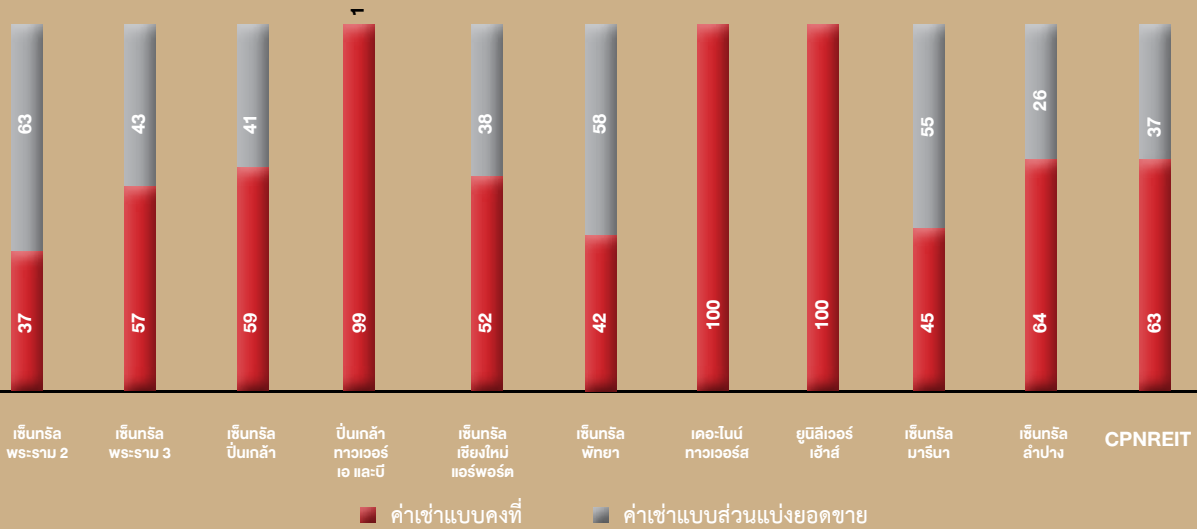
ตารางที่ 6: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

โครงการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2566		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ ¹		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า ²
เซ็นทรัล พระราม 2	144	16,567	39.1
เซ็นทรัล พระราม 3	56	8,694	38.8
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	38	6,473	33.1
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	42	13,237	38.8
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	50	7,837	31.4
เซ็นทรัล พัทยา	43	6,743	36.4
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	44	21,837	37.1
เซ็นทรัล มารินา	13	2,034	11.0
เซ็นทรัล ลำปาง	37	4,483	51.1
รวมทั้งหมด	466	88,005	35.4

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

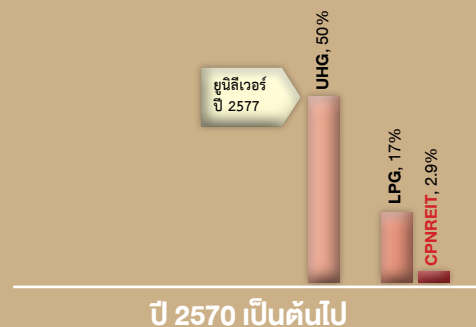
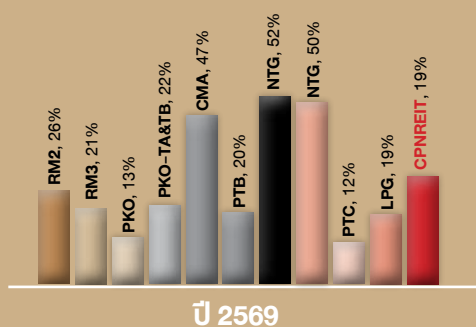
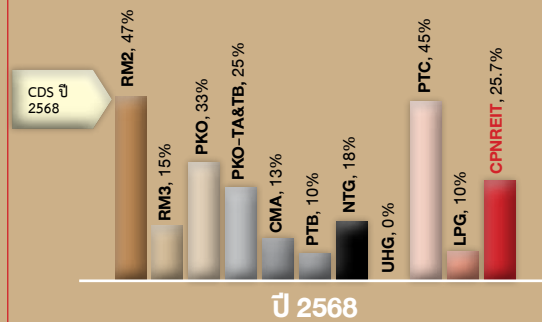
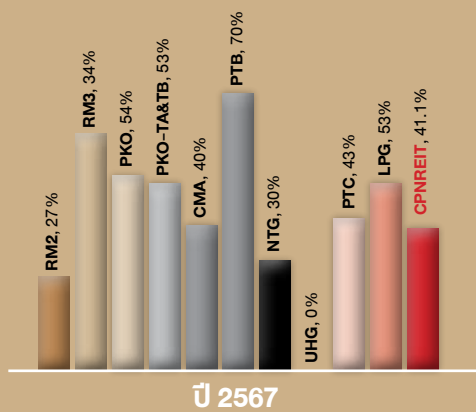
² สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

โครงสร้างค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (%)



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลการทดจ่ายของสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ร้อยละ)



14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ในปี 2567 กองทรัสต์มีแผนที่จะทำการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 1,100 ล้านหน่วย และ/หรือทำการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือสถาบันการเงิน และ/หรือการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในจำนวนไม่เกิน 18,000 ล้านบาท และ/หรือนำเงินสดภายใน (Internal Cash) ของกองทรัสต์เพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) และเพื่อการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิมที่มีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ มีทำเลที่ตั้งที่ดี และสามารถสร้างรายได้ในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์มาโดยตลอด และคาดว่าจะส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ที่ต่อเนื่องและเติบโตเพิ่มขึ้นในอนาคต

อย่างไรก็ดี ปัจจัยสำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ ได้แก่ แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและเศรษฐกิจที่อาจมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงการแพร่ระบาดของโรคติดต่อเนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน/จะเข้าลงทุน อันได้แก่ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม มีความเสี่ยงจากความผันผวนและการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างและพฤติกรรมของประชากร การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีเกิดความไม่สงบภายในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อ และ/หรือปริมาณผู้มาจับจ่ายใช้สอยภายในศูนย์การค้า และ/หรือปริมาณความต้องการใช้พื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และ/หรือจำนวนนักท่องเที่ยวและผู้มาใช้บริการภายในโรงแรม





รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกริ อิชยพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7th- 8th SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM





งบการเงิน



16. รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



KPMG Phoomchai Audit Ltd.
50th Floor, Empire Tower
1 South Sathorn Road, Yannawa
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel +66 2677 2000
Fax +66 2677 2222
Website home.kpmg/th

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 50 เอ็มไพร์ทาวเวอร์
1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา
เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทร +66 2677 2000
แฟกซ์ +66 2677 2222
เว็บไซต์ home.kpmg/th

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความ รับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่า หลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุของงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 6	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติ และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์ • การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความเหมาะสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ • พิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ • พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงพิริเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

19 กุมภาพันธ์ 2567



17. จบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2566	2565
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	5	2,757,116,824	873,909,750
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	77,018,921,669	76,303,517,769
รายการเทียบเท่าเงินสด	7, 11	962,455,920	2,041,833,116
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	4, 11	373,918,436	671,483,655
ลูกหนี้กรมสรรพากร		85,675,718	256,178,296
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		26,423,966	18,038,194
สินทรัพย์อื่น		142,526,837	151,853,311
รวมสินทรัพย์		81,367,039,370	80,316,814,091
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า	11	199,199,984	200,318,563
เจ้าหนี้อื่น	11	27,293,732	26,715,759
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		32,231,611	35,743,693
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		694,441,726	555,782,045
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		538,355,565	24,267,797
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	11	1,810,466,727	1,772,284,444
เงินกู้ยืม	8	4,664,798,343	5,676,476,619
หุ้นกู้	9	17,430,857,676	17,324,923,844
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	22,205,050,517	21,044,940,904
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		11,504,910	92,912,241
หนี้สินอื่น	11	293,952,200	285,281,231
รวมหนี้สิน		47,908,152,991	47,039,647,140
สินทรัพย์สุทธิ		33,458,886,379	33,277,166,951

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2566	2565
(บาท)			
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	30,061,149,190	30,919,642,962
ส่วนเกินทุน	12	2,201,430,985	2,201,430,985
กำไรสะสม	12	1,196,306,204	156,093,004
สินทรัพย์สุทธิ		33,458,886,379	33,277,166,951
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		13.0289	12.9582
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)			
		2,568,034,000	2,568,034,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
			ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
6								
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์								
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม								
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค โรงแรม และอาคารสำนักงาน								
จำนวน 10 โครงการ								
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2								
พื้นที่ ถนนพระรามที่ 2 เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ								
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์								
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า								
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า								
สินทรัพย์สิทธิการ ใช้								
53-2-38.4			7,186,000,000			7,186,000,000		
			136,411			136,411		
			1,058,583,932			987,687,677		
			16,296,013,241			16,821,323,962		
			24,540,733,584	28,591,921,668	35.84	24,995,148,050	27,168,517,769	35.20
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3								
พื้นที่ ถนนรัชดาภิเษก เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ								
งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์								
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า								
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า								
12-2-44.6			9,179,000,000			9,179,000,000		
			248,541			248,541		
			550,977,303			543,935,354		
			9,730,225,844	13,824,000,000	17.33	9,723,183,895	13,099,000,000	16.97
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ขึ้นเกล้า								
พื้นที่ ถนนบรมราชชนนี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร								
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ								
อาคารสำนักงาน งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์								
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า								
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า								
24-2-84			5,542,995,247			5,542,995,247		
			111,861			111,861		
			123,386,479			115,501,988		
			5,666,493,587	1,050,000,000	1.32	5,658,609,096	2,184,000,000	2.83

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



จบประกาศะเอียดเงินลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565	
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
6						
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์						
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต						
ที่มีถึง ถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดี ตำบลห้วยยา						
อสังหาริมทรัพย์ใหม่						
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ						
อาคารถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดี ตำบลห้วยยา						
ค่าใช้สอยในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า						
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา						
ที่มีถึง ถนนพหลโยธิน 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี						
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ						
สิทธิการเช่าในจากระบบสาธารณูปโภค						
ค่าใช้สอยในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า						
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์						
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						
6. โครงการโรงแรมอิลัน พัทยา						
ที่มีถึง ถนนพหลโยธิน 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี						
สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม พร้อมอาคารจอดรถ						
สิทธิการเช่าในจากระบบสาธารณูปโภค						
ค่าใช้สอยในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า						
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์						
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า						

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน



งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
		ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
6							
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส							
มีดังนี้							
ถนนพระราม 9 แขวงวิทยวง กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ							
สิทธิการเช่าในจากระบบสารสนเทศทั่วโลก							
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า							
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์							
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า							
		3,385,367,523			3,385,367,523		
		2,631,134,500			2,631,134,500		
		90,574,708			90,574,708		
		37,694			37,694		
		38,705,014			38,876,485		
		6,145,819,439	5,920,000,000	7.42	6,137,990,910	5,921,000,000	7.67
8. โครงการอาคารสำนักงานยูนิเวอร์ ซิตี้							
มีดังนี้							
ถนนพระราม 9 แขวงวิทยวง กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ							
สิทธิการเช่าในจากระบบสารสนเทศทั่วโลก							
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า							
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า							
		936,457,563			936,457,563		
		712,350,000			712,350,000		
		24,521,936			24,521,936		
		4,080,748			2,539,500		
		1,677,410,247	1,245,000,000	1.56	1,675,868,999	1,361,000,000	1.76
9. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า							
มีดังนี้							
ถนนพหลโยธิน 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี							
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ							
สิทธิการเช่าในจากระบบสารสนเทศทั่วโลก							
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า							
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์							
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า							
		1,941,067,634			1,941,067,634		
		639,982,717			639,982,717		
		39,925,057			39,925,057		
		14,450,024			14,450,024		
		5,189,196			4,927,951		
		2,640,614,628	1,703,000,000	2.13	2,640,353,383	1,984,000,000	2.47

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



จบประกาศรับละเยียดเงินลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2566			31 ธันวาคม 2565		
		ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	10. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง	2,429,586,438			2,429,586,438		
	ที่ดิน	771,889,339			771,889,339		
	สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ	48,052,768			48,052,768		
	ค่าใช้จ่ย ในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	10,681,963			10,681,963		
	เครื่องคณณ่ง คัดต่งและอุปกรณ์	(75,292,639)			2,256,344		
		3,184,917,869	2,932,000,000	3.68	3,262,466,852	2,963,000,000	3.84
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		76,779,466,286	77,018,921,668	96.54	77,113,137,185	76,303,517,769	98.87

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2565			
		เงินต้น	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินต้น	มูลค่าสุทธิรวม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
5							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ							
เงินฝากประจำ							
ธนาคาร อากาสสงเคราะห์	ธันวาคม 2566	-	-	-	300,000,000	300,000,000*	-
ธนาคาร อากาสสงเคราะห์	มิถุนายน 2566	-	-	-	400,000,000	400,000,000*	-
ธนาคาร อากาสสงเคราะห์	มกราคม 2567	2,380,000,000	2,380,000,000*	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		2,751,772,133	2,757,116,824	3.46	871,772,133	873,909,750	1.13
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		79,531,238,419	79,776,038,492	100.00	77,984,909,318	77,177,427,519	100.00

* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รับดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
		2566	2565
		(บาท)	
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	11	5,728,017,884	4,863,567,081
รายได้คอกเบี้ย	11	24,051,736	6,085,729
รายได้อื่น	11	24,711,039	17,063,552
รวมรายได้		5,776,780,659	4,886,716,362
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	10, 11	159,395,256	162,448,058
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	10, 11	22,902,826	28,501,171
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	10	4,134,480	3,734,480
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,286,975	1,287,275
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	10, 11	518,834,810	494,675,747
ต้นทุนเช่าและบริการ	11	366,984,964	327,585,296
ค่าใช้จ่ายอื่น	11	160,947,310	113,844,042
ต้นทุนทางการเงิน	11	2,499,705,228	2,361,371,614
ปรับปรุงต้นทุนทางการเงินตามสัญญาเช่า	6	(140,939,159)	-
รวมค่าใช้จ่าย		3,593,252,690	3,493,447,683
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,183,527,969	1,393,268,679
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	5, 6	(697,978)	(3,062,673)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	526,971,150	720,955,974
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	6	525,310,721	-
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		1,051,583,893	717,893,301
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,235,111,862	2,111,161,980

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2566	2565
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		2,183,527,969	1,393,268,679
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน		1,051,583,893	717,893,301
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		3,235,111,862	2,111,161,980
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	(2,194,898,662)	(2,097,056,565)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	(858,493,772)	(555,722,560)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		181,719,428	(541,617,145)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		33,277,166,951	33,818,784,096
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		33,458,886,379	33,277,166,951
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)		2,568,034,000	2,568,034,000
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		2,568,034,000	2,568,034,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2566	2565
	(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,235,111,862	2,111,161,980
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	5, 6	697,978
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	5, 6	(1,052,281,871)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	(3,873,963,515)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	5	2,000,000,000
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(277,015,723)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	916,045
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับลดลง		308,020,311
ลูกหนี้กรมสรรพากรลดลง		170,502,578
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		(8,385,772)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		9,326,474
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(1,118,579)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		577,973
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(3,512,082)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		138,978,953
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		514,087,768
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		38,182,283
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		8,670,969
ดอกเบี้ยรับ		(24,051,736)
รับดอกเบี้ย		13,596,644
ต้นทุนทางการเงิน		2,358,766,069
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,557,106,629	3,707,442,803

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2566	2565	
(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	8	-	499,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	8	(1,021,978,886)	(2,080,400,966)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	8	(1,050,000)	(1,050,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	9	1,900,000,000	2,000,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	9	(1,795,000,000)	-
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	9	(1,963,859)	(2,067,240)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(6,270,000)	(6,220,000)
จ่ายดอกเบี้ย		(656,828,645)	(581,266,063)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(2,194,898,663)	(2,097,056,565)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	(858,493,772)	(555,722,560)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(4,636,483,825)	(2,824,783,394)
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ			
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		2,041,833,116	1,159,173,707
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		962,455,920	2,041,833,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ความเสี่ยงทางการเงิน
5	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
6	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
7	รายการเทียบเท่าเงินสด
8	เงินกู้ยืม
9	หุ้นกู้
10	ค่าใช้จ่าย
11	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
12	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไรสะสม
13	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
14	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
15	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
16	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
17	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567

1 ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งไม่มีการกำหนดอายุโครงการ จดทะเบียนเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยมีจำนวนเงินทุนจดทะเบียน 29,653.38 ล้านบาท (แบ่งเป็น 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีคือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ส่วนบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (“สมาคม”) กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อ จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้อธิบายโดยย่อสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์คัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

(ค) รายการเทียบเท่าเงินสด

รายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก

(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

(จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

(จ) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

(ข) **การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์ สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของการผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานการณ์เป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดักบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

(ซ) **เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่น**

เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่อื่นแสดงในราคาทุนตัดจำหน่าย

(ฌ) **รายได้ค่าเช่า**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะเป็นส่วนที่รับผิดชอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงิน ไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

(ญ) **รายได้ค่าบริการ**

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้านำมาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

(ฎ) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนคิดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณ โดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนคิดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(ง) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

(จ) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

(จ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

(ฉ) ส่วนเกินทุน

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ขายจะถูกบันทึกใน “ส่วนเกินทุน”

4 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวมีการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้ รวมถึงกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในรายการตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้นำเข้าและบริการค้างรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกค้าการค้างอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้า

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้ ค่าเช่าและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	42,034	64,217
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	66,560	81,016
91 - 180 วัน	17,419	17,678
181 - 360 วัน	22,456	77,546
มากกว่า 360 วัน	6,336	160,342
รวม	154,805	400,799
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	206,597	267,329
รายได้ดอกเบี้ยค้างรับ	14,232	3,777
รวม	375,634	671,905
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(1,716)	(421)
สุทธิ	373,918	671,484
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2566	2565
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	421	978
เพิ่มขึ้น	1,716	421
กลับรายการ	(421)	(978)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,716	421

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาพการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูขงของผู้ออก ตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 9) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

5 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	874	1,073
เพิ่มขึ้น	3,874	1,647
จำหน่าย	(2,000)	(1,848)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	6	2
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	3	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>2,757</u>	<u>874</u>

6 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช้าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช้างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โดยให้เปลี่ยนแปลงวิธีการชำระค่าเช่าของสัญญาระหว่าง กองทรัสต์ และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2”) ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2578) ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,853 ล้านบาท โดยค่าเช่างวดแรกนี้จะชำระภายในวันเริ่มระยะเวลาการเช่า และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่าจะเป็นราคาที่กองทรัสต์ และผู้ให้เช่าจะตกลงกันต่อไปในอนาคต และที่ประชุมมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า จาก บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) โดยการต่ออายุระยะเวลาการเช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 15 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582) ในมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 12,161 ล้านบาท และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปอีก 7 ปี 5 เดือน (หรือไม่เกินวันที่ 31 พฤษภาคม 2590) โดยเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ต่ออายุจะเป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ออกกัน พร้อมกันนี้ ที่ประชุมมีมติอนุมัติการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า โดยคาดว่าจะดำเนินการในช่วงปี 2567 - 2568 โดยงบประมาณในการปรับปรุงดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 1,100 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ โดยในเบื้องต้น CPN จะทวงรองจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวแทนกองทรัสต์ไปก่อน ในช่วงที่ กองทรัสต์ยังไม่ได้ต่ออายุสัญญาสิทธิการเช่าในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และกองทรัสต์จะต้องชำระเงินคืน พร้อมด้วยดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	76,304	75,371
ซื้อ	23	3
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	254	214
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(79)	(1)
ปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	(525)	-
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(7)	(4)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	524	721
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	525	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>77,019</u>	<u>76,304</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	5,533	4,676
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	367	328

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3

กำไร (ขาดทุน) จากการประเมินราคา
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม

โครงการ	2566	2565
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัล พระราม 2	1,878	1,316
เซ็นทรัล พระราม 3	718	332
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	(1,142)	(1,027)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	99	-
เซ็นทรัล พัทยา	(199)	189
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	(23)	103
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	(9)	61
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	(118)	4
เซ็นทรัล มารีนา	(201)	(285)
เซ็นทรัล ลำปาง	46	28
รวม	<u>1,049</u>	<u>721</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานการประเมินเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2567 มูลค่ายุติธรรม 28,477 ล้านบาท ทำให้เกิดกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สุทธิจำนวน 1,353 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทรัสต์ปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าให้เหมาะสม ทำให้เกิดกำไรจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สุทธิจำนวน 525 ล้านบาท และต้นทุนทางการเงิน ลดลง 141 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
อัตราเช่าเฉลี่ย	มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก
- อาคารศูนย์การค้า : 94% - 99% (2565: 88% - 99%)	- อัตราเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อาคารสำนักงาน : 83% - 94% (2565: 75% - 90%)	- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- โรงแรม : 92% (2565: 84%)	- อัตราดอกเบี้ยคิดลดลง (เพิ่มขึ้น)
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	
- อาคารศูนย์การค้า : 508 - 1,991 บาทต่อตารางเมตร (2565: 722 - 2,048 บาทต่อตารางเมตร)	
- อาคารสำนักงาน : 637 - 752 บาทต่อตารางเมตร (2565: 623 - 941 บาทต่อตารางเมตร)	
อัตราค่าห้องเฉลี่ย	
- โรงแรม: 7,474 บาทต่อห้อง (2565: 7,273 บาทต่อห้อง)	
อัตราดอกเบี้ยคิดลด	
- อาคารศูนย์การค้า : 9% - 11% (2565: 9% - 10.5%)	
- อาคารสำนักงาน : 9% - 11% (2565: 9% - 10.5%)	
- โรงแรม : 9% (2565: 9%)	

สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

กองทรัสต์เช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่านี้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 และจะสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้า เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์ จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกัน การชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุ ไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษร ล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะ ประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่า หรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,832	1,736

ในปี 2566 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 6 ล้านบาท (2565: 6 ล้านบาท)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่ บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 3 ปี โดย การต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนด รายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์กับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม เป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้คู่สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 คราว คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา และต่อมา เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2563 คู่สัญญาได้พิจารณาปรับค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2564 - 2569 ทำให้ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่า คงที่รวมทั้งสิ้น 2,233 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2566 ผู้เช่าช่วงได้ยื่นเอกสารแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงอาคาร งานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ต่อไป มีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ปีที่ 1	3,734	3,413
ปีที่ 2	1,929	1,731
ปีที่ 3	952	821
ปีที่ 4	137	138
ปีที่ 5	77	79
หลังจากปีที่ 5	523	618
รวม	<u>7,352</u>	<u>6,800</u>

7 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2566		2565	
	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
เงินฝากกระแสรายวัน				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	293	-	513	-
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1	-	-	-
เงินฝากออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	408	0.55	1,369	0.30
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	187	0.55	99	0.30
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	73	0.50	61	0.20
รวม	962		2,042	

8 เงินกู้ยืม

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	4,407	4,585
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	258	1,091
รวม	4,665	5,676

สัญญาเงินกู้ยืม	2566 จำนวนเงิน (ล้านบาท)	2565	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1				
วงเงินที่ ก	2,306	2,483	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงินที่ ข	2,101	2,102	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ต่อมาในปี 2565 ได้ขอต่ออายุชำระ เงินต้นทั้งหมดภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2566 ต่อมาในปี 2566 ได้ขอต่ออายุชำระเงินต้นทั้งหมด ภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564 ต่อมาในปี 2565 ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนเริ่ม เดือนมีนาคม 2565
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2				
วงเงิน ก3	258	277	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไปทุก 6 เดือน - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือน มิถุนายน 2563
วงเงิน ข	-	814	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด ภายในเดือนธันวาคม 2566 - ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่มเดือน มีนาคม 2564
รวม	4,665	5,676		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.83 - 3.68 ต่อปี

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,676	7,237
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	-	499
หัก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(1,022)	(2,080)
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(1)	(1)
	4,653	5,655
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	12	21
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,665	5,676

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจ

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	2,449	3,125
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,216	2,551
รวม	4,665	5,676

9 หุ้นกู้

	วันที่ครบ			
	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดไถ่ถอน	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.80	17 ส.ค. 2571	7,386	7,386
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.30	8 ก.พ. 2566	-	1,795
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.50	31 มี.ค. 2567	2,000	1,999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.13	31 มี.ค. 2569	1,499	1,499
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.65	13 ส.ค. 2569	1,649	1,649
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.96	13 ส.ค. 2574	999	999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ไม่มีหลักประกัน	2.40	28 ก.พ. 2570	1,999	1,998
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	2.77	3 ก.พ. 2569	500	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.89	3 ก.พ. 2570	1,399	-
รวม			17,431	17,325

ทั้งนี้หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA-” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และกองทรัสต์ได้นำหุ้นกู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้ว

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	17,325	15,324
บวก ออกหุ้นกู้	1,900	2,000
หัก ชำระคืนหุ้นกู้	(1,795)	-
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี	(2)	(2)
	17,428	17,322
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้คัดจำหน่าย	3	3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	17,431	17,325

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	2,000	1,795
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	14,432	7,145
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	999	8,385
รวม	<u>17,431</u>	<u>17,325</u>

10 ค่าใช้จ่าย

(ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ทั้งนี้จะไม่น้อยกว่า 15 ล้านบาทต่อปี โดยทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี

(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณตามอัตราขั้นบันได ร้อยละ 0.010 ถึงร้อยละ 0.035 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 4 ล้านบาทต่อปี (ปี 2565 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี)

(ง) **ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำงานระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตราไม่เกิน 0.5 - 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทราสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

11 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2565: ร้อยละ 25.77) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 4.51 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2565: ร้อยละ 4.51) - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร - รับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทรีสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา ไฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า สังหาริมทรัพย์กับกองทรีสต์
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรีสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท สเตอริง อีคิวตี้ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระ บัญชี)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมกร ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ในระหว่างปีกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือ
กรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มี
ดังต่อไปนี้

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	449,785	341,471	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	41,210	44,625	

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)	1,437	1,318	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	351,209	303,871	จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ
รวม	843,641	691,285	การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ
			ประเภทของการเช่า
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	7,089	1,677	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น			
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	5,322	4,648	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)	-	7	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	987	697	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่น
รวม	6,309	5,352	ในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	159,395	162,448	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์			
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	22,903	28,501	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		2566	2565	นโยบายการกำหนดราคา
		(พันบาท)		
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด				
(มหาชน)		484,935	460,000	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด				
(มหาชน)		24,170	22,257	
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด		9,730	12,419	
รวม		<u>518,835</u>	<u>494,676</u>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนเช่าและบริการ				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด				
(มหาชน) และบริษัทย่อย		147,922	128,495	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด				
(มหาชน)		64,372	54,705	
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด		12,901	13,909	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล		1,162	1,032	
รวม		<u>226,357</u>	<u>198,141</u>	ราคาคตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด				
(มหาชน) และบริษัทย่อย		9,817	9,956	
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล		497	500	
รวม		<u>10,314</u>	<u>10,456</u>	ราคาคตลาด
ต้นทุนทางการเงิน				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		<u>99</u>	<u>166</u>	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
				2566 2565
				(พันบาท)
รายการเทียบเท่าเงินสด				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
				<u>407,894</u> <u>1,368,592</u>

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2566 2565

(พันบาท)

ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	16,391	260,168
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	70	68
บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)	341	507
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	91	478
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	23,895	14,738
รวม	40,788	275,959

เจ้าหนี้การค้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	112,525	120,614
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	27,272	27,926
บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)	11,249	14,265
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	4,355	3,400
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	4	210
รวม	155,405	166,415

เจ้าหนี้อื่น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	3,910	4,026
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	11
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	55	55
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,178	3,222
รวม	7,154	7,314

เงินมัดจำจากผู้เช่า

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	21,065	28,091
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	23,503	21,955
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	70,998	72,051
รวม	115,566	122,097

หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	22,205,051	21,044,941
-------------------------------------	------------	------------

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2566

2565

(พันบาท)

หนี้สินอื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

782

10,321

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

367

1,085

บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

21

46

บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

5

36

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

14,411

12,800

รวม

15,586

24,288

12 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไรสะสม

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 28,653.38 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4028 บาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนสินทรัพย์ หนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวมซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 และกองทรัสต์ให้คำตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้กองทุนรวมจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,212,476,700 หน่วย ในราคาหน่วยละ 13.5004 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 29,869.47 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมในอัตรา 1:1 ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหุ้นของทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์จำนวนเงิน 216.09 ล้านบาทในบัญชีส่วนเกินทุน

ทั้งนี้ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วยทรัสต์ ในราคาเสนอขายหน่วยละ 18.50 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 6,577.81 ล้านบาท ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติม และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2564 เป็นต้นไป ทั้งนี้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียจำนวน 96.91 ล้านบาท ซึ่งได้นำมาหักออกจากบัญชีส่วนเกินทุน ทำให้ในระหว่างปี 2564 กองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 1,985.34 ล้านบาท

ในระหว่างปี 2566 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศลดทุน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
16 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.2593	666
11 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.0750	193
รวม			<u>859</u>

	2566			2565		
	มูลค่า หน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวน หน่วย (ล้านหน่วย / ล้านบาท)	จำนวนเงิน	มูลค่า หน่วยทรัสต์ (บาท)	จำนวน หน่วย (ล้านหน่วย / ล้านบาท)	จำนวนเงิน
ทุนจดทะเบียนและ ทุนที่ได้รับจาก ผู้อื้อหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	12.0402	2,568	30,920	12.2566	2,568	31,475
หัก การลดทุนหน่วยทรัสต์	(0.3343)	-	(859)	(0.2164)	-	(555)
หน่วยทรัสต์ปลายปี		<u>2,568</u>	<u>30,061</u>		<u>2,568</u>	<u>30,920</u>

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2566	2565
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	156	142
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,184	1,393
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(1)	(3)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	527	721
ปรับปรุงกำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนตามสัญญาเช่า	525	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้อื้อหน่วยทรัสต์	(2,195)	(2,097)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,196</u>	<u>156</u>

13 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2566 กองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
16 กุมภาพันธ์ 2566	1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565	0.0607	156
11 พฤษภาคม 2566	1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566	0.2470	634
10 สิงหาคม 2566	1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566	0.2900	745
9 พฤศจิกายน 2566	1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566	0.2570	660
รวม			2,195

14 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 3,156 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 9.52 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2565: จำนวน 2,718 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 8.06 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

15 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย โดยมีจังหวะการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

16 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า

ระดับที่ 2

ระดับที่ 3

(ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

-

77,019

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2,757

-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

-

76,304

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

874

-

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่สังเกตได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนและรัฐบาลที่อยู่ในกลุ่มน่าลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้

17 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ในอัตราหน่วยละ 0.2570 บาท เป็นจำนวนเงิน 659.98 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2567



LRQA INDEPENDENT ASSURANCE STATEMENT

Relating to CPN Retail Growth Leasehold REIT's performance data and information for the calendar year 2023

This Assurance Statement has been prepared for CPN Retail Growth Leasehold REIT (CPN REIT) in accordance with our contract but is intended for the readers of this Report.

Terms of engagement

LRQA (Thailand) Limited (LRQA) was commissioned by CPN Retail Growth Leasehold REIT's (CPN REIT) to provide independent assurance on its performance data and information in 2023 "the data" against the assurance criteria below to a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier using LRQA's verification approach. LRQA's verification procedure is based on current best practice, is in accordance with ISAE 30001 and uses the following principles of - inclusivity, materiality, responsiveness and reliability of performance data.

Our assurance engagement covered CPN REIT's activities in Thailand under its financial control only and specifically the following requirements:

- Evaluating the accuracy and reliability of data and information for only the selected indicators listed below:
 - Environmental: (GRI 302-1) Energy consumption, (GRI 302-3) Energy intensity, (GRI 303-3 to 5) Water withdrawal /discharge and consumption, (GRI 305-1) Direct (Scope 1), (GRI 305-2) Energy indirect (Scope 2), (GRI 305-3) Other indirect (Scope 3) – Cat 1. Purchased goods and services, Cat 5. Waste generated in operations, Cat 6. Business travel, Cat 9. Downstream transportation and distribution and Cat 13. Downstream leased assets only, GHG emissions, (GRI 305-4) GHG emissions intensity and (GRI 306- 3 to 5) Waste generated/diverted form disposal and direct to disposal.
 - Social: (GRI 403-9 and 10) Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities for all employees.

Our assurance engagement excluded the data and information of CPN REIT's subsidiaries and all its activities outside of Thailand. Our assurance engagement also excluded the data and information of its suppliers and any third-parties mentioned in the report.

LRQA's responsibility is only to CPN REIT. LRQA disclaims any liability or responsibility to others as explained in the end footnote. CPN's responsibility is for collecting, aggregating, analysing and presenting all the data and information within the report and for maintaining effective internal controls over the systems from which the report is derived. Ultimately, the report has been approved by, and remains the responsibility of CPN REIT.

LRQA's Opinion

Based on LRQA's approach nothing has come to our attention that would cause us to believe that CPN REIT has not, in all material respects:

- Met the requirements above
- Disclosed accurate and reliable performance data and information as no errors or omissions were detected

The opinion expressed is formed on the basis of a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier.

Note: The extent of evidence-gathering for a limited assurance engagement is less than for a reasonable assurance engagement. Limited assurance engagements focus on aggregated data rather than physically checking source data at sites. Consequently, the level of assurance obtained in a limited assurance engagement is substantially lower than the assurance that would have been obtained had a reasonable assurance engagement been performed.



LRQA's approach

LRQA's assurance engagements are carried out in accordance with our verification procedure. The following tasks though were undertaken as part of the evidence gathering process for this assurance engagement:

- Auditing CPN REIT's data management systems to confirm that there were no significant errors, omissions or mis-statements in the report. We did this by reviewing the effectiveness of data handling process, and systems, including those for internal verification. We also spoke with key people in various departments responsible for compiling the data and drafting the report.
- Sampling of evidences presented at CPN REIT's office to confirm the reliability of the selected topic specific standards.

Observations

Further observations and findings, made during the assurance engagement, is:

- Reliability:
CPN REIT has a well-defined data management system to consolidate data and information associated with the selected specific topic standards. Maintaining internal verification processes will continually improve the reliability of its reported data and information.

LRQA's standards, competence and independence

LRQA ensures the selection of appropriately qualified individuals based on their qualifications, training and experience. The outcome of all verification and certification assessments is then internally reviewed by senior management to ensure that the approach applied is rigorous and transparent.

Dated: 15 March 2024

Opart Charuratana

LRQA Lead Verifier

On behalf of LRQA (Thailand) Ltd.

No. 252/123 (C), Muang Thai – Phatra Complex Tower B.

26th floor, Ratchadaphisek Road., HuayKwang, Bangkok, 10310, THAILAND

LRQA reference: BGK00000964/A

LRQA Group Limited, its affiliates and subsidiaries, including LRQA (Thailand) Limited, and their respective officers, employees or agents are, individually and collectively, referred to in this clause as 'LRQA'. LRQA assumes no responsibility and shall not be liable to any person for any loss, damage or expense caused by reliance on the information or advice in this document or howsoever provided, unless that person has signed a contract with the relevant LRQA entity for the provision of this information or advice and in that case any responsibility or liability is exclusively on the terms and conditions set out in that contract.

The English version of this Assurance Statement is the only valid version. LRQA Group Limited assumes no responsibility for versions translated into other languages.

This Assurance Statement is only valid when published with the Report to which it refers. It may only be reproduced in its entirety.

Copyright © LRQA Group Limited, 2024.



บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเลขที่ 999/9
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : +66(0) 2667 5555 ต่อ1660
www.cpnreit.com