



# CPNREIT

รายงานประจำปี 2560



**CPN**REIT

# สารบัญ

001

สรุปงบการเงิน  
(กราฟ/ข้อมูล)

005

สารจากประธาน  
กรรมการ

008

ผู้จัดการกองทรัสต์

042

เหตุการณ์ที่สำคัญในปี

044

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ  
และอุตสาหกรรมของ  
ธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

050

ข้อมูลกองทรัสต์

052

รายละเอียดทรัพย์สิน  
ที่ลงทุน

066

ผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์

070

วัตถุประสงค์และนโยบาย  
การลงทุน

072

การจัดหาประโยชน์จาก  
อสังหาริมทรัพย์

080

การวิเคราะห์และคำอธิบาย  
ของฝ่ายจัดการ

090

ปัจจัยความเสี่ยง

098

การกำกับดูแลกิจการ

104

การควบคุมภายในและการ  
บริหารจัดการความเสี่ยง

106

การกู้ยืมเงิน

110

ความสัมพันธ์กับกลุ่ม  
ธุรกิจของผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์หรือ  
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

112

การป้องกันความขัดแย้ง  
ทางผลประโยชน์

116

ความรับผิดชอบต่อสังคม

120

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

124

งบการเงิน

168

ทรัสต์

176

ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ





**CPN**REIT

## สรุปงบการเงิน

378.3

ล้านบาท

### รวมรายได้

รายได้จากอสังหาริมทรัพย์

377.8

ดอกเบี้ยรับ

0.5

### รวมค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

108.6

ดอกเบี้ยจ่าย

30.1

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกอง

15.9

154.6

ล้านบาท

223.7

ล้านบาท

### รายได้จากการลงทุนสุทธิ

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ

71.3%

อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิขององค์กร

59.2%

ที่มา : งบการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

หน่วย : ล้านบาท

เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	7,186.0
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	9,179.0
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและปิ่นเกล้าทาวเวอร์	5,543.0
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,494.0
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	8,153.8
โรงแรมฮิลตันพัทยา	3,754.2
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม</b>	<b>44,310.0</b>

หมายเหตุ : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

## สินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	44,310.0
เงินลงทุนในหลักทรัพ์ตามมูลค่ายุติธรรม	990.0
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,052.4
สินทรัพย์อื่น	703.2
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>47,055.6</b>

หมายเหตุ : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

## หนี้สิน

หน่วย : ล้านบาท

เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,424.1
เงินกู้ยืม	14,453.7
หนี้สินอื่น	1,715.6
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>17,593.4</b>

หมายเหตุ : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

## สินทรัพย์สุทธิ

สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	29,462.1
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	13.3164

หมายเหตุ : ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



## พื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการเช่า <sup>/1</sup>			
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า	31-มี.ค.-60	30-มี.ย.-60	30-ก.ย.-60	31-ธ.ค.-60
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	251,182	82,746	84.79%	89.92%	91.75%	93.58%
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	169,740	36,285	86.94%	62.65%	58.59%	77.67%
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	137,692	27,611	95.66%	95.66%	97.64%	99.18%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	50,653	34,031	90.27%	90.04%	84.53%	84.62%
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	37,490	93.96%	94.07%	93.12%	92.86%
<b>รวม/เฉลี่ย</b>	<b>732,258</b>	<b>218,163</b>	<b>88.86%</b>	<b>86.75%</b>	<b>86.00%</b>	<b>90.12%</b>
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	70,095	29,404	-	-	-	97.57%
<b>รวม/เฉลี่ย</b>	<b>802,353</b>	<b>247,567</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.01%</b>
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	302 ห้อง	-	-	-	93.44%

หมายเหตุ : <sup>/1</sup> เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

## สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

	ตั้งแต่ 1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2560		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ <sup>/1</sup>		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	% ของพื้นที่เช่า <sup>/2</sup>
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	89	12,122	33.70%
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	38	3,999	24.20%
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	7	869	4.50%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	14	4,633	16.10%
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	46	1,998	8.20%
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช <sup>/3</sup>	17	2,168	12.00%
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>211</b>	<b>25,788</b>	<b>18.10%</b>

หมายเหตุ :

<sup>/1</sup> ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

<sup>/2</sup> สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

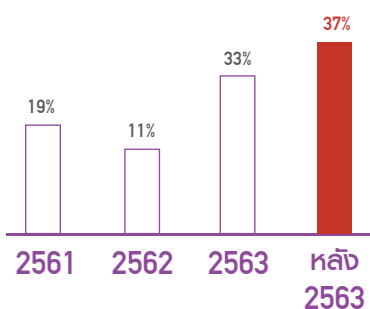
<sup>/3</sup> สัญญาที่เกิดขึ้นใหม่ช่วง 1 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

## โครงสร้างค่าเช่า

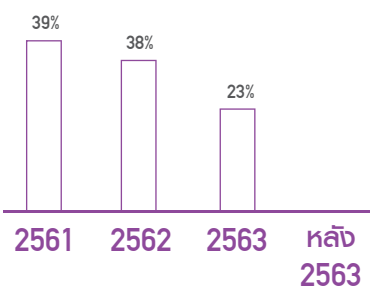
	เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัลเฟสติวัล พิกญา บีช	รวม
ค่าเช่าแบบคงที่	43%	58%	68%	100%	66%	52%	60%
ค่าเช่าแบบส่วนแบ่ง ยอดขาย	57%	42%	32%	0%	34%	48%	40%

## ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า

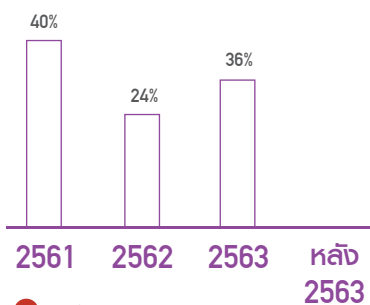
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2



เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า



เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

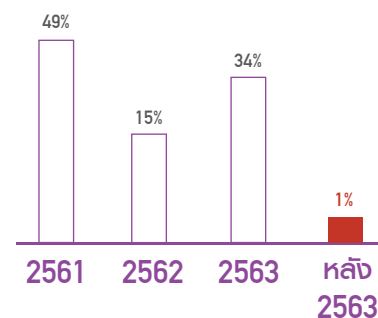


● หลังปี 2563

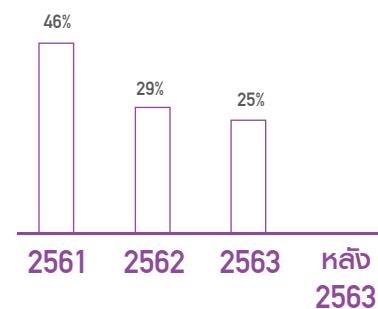
1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีสัญญาเช่า ณ 31 ธันวาคม 2560

2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

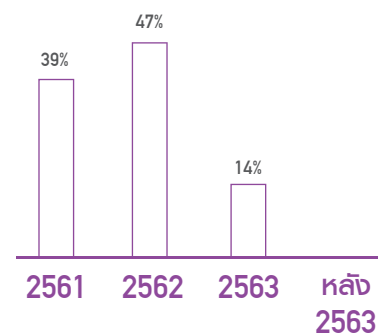
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3



ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B



เซ็นทรัลเฟสติวัล พิกญา บีช







## เรียน ท่านผู้ถือหุ้นเกียรติยศ

ปี 2560 ถือเป็นปีที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อคริสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กองทรัสต์ CPNREIT) เนื่องจากกองทรัสต์ CPNREIT ประสบความสำเร็จในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กองทุน CPNRF) มาเป็นกองทรัสต์พร้อมกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินใหม่โดยถือเป็นกองทรัสต์ที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

จากการแปลงสภาพส่งผลให้กองทรัสต์มีโอกาสดำเนินการเติบโตในอนาคตจากการที่สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ ซึ่งในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา มูลค่าสุทธิ 11,908 ล้านบาท โดยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพ มีอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศไทย และคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการลงทุนในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) ซึ่งจะส่งผลให้โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอได้ในระยะยาว และช่วยลดความเสี่ยงของผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการที่กองทรัสต์มีการกระจายการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในหลายพื้นที่ นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์มีพัฒนาในการกู้ยืมเงินที่สูงขึ้นกว่ากองทุนรวมทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถไปประโยชน์จากการจัดโครงสร้างเงินทุนที่มีประสิทธิภาพโดยใช้แหล่งเงินกู้ที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าเงินทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

สำหรับทรัพย์สินเดิมที่กองทรัสต์รับโอนมาจากกองทุน CPNRF นั้นมีผลการดำเนินงานที่น่าพอใจโดยส่วนใหญ่อัตราค่าเช่าปรับเพิ่มสูงขึ้นเล็กน้อยจาก ไตรมาส 3 ของปี 2559 ยกเว้นโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ที่อัตราค่าเช่า ณ สิ้นเดือนธันวาคม ปรับเพิ่มสูงขึ้น 19% จากสิ้นไตรมาส 3 เนื่องจากศูนย์การค้าได้ทยอยเปิดพื้นที่ให้บริการหลังการปรับปรุงครั้งใหญ่ ซึ่งคาดว่าจะการปรับปรุงครั้งใหญ่นี้จะแล้วเสร็จในไตรมาส 2 ของปี 2561

สุดท้ายนี้ ในนามของบริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้การสนับสนุนและทำให้การแปลงสภาพจากกองทุนรวมมาเป็นกองทรัสต์และลงทุนเพิ่มเติมประสบความสำเร็จด้วยดี บริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะบริหารกองทรัสต์เพื่อสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น และสร้างการเติบโตในอนาคตให้แก่กองทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องตามเจตนารมณ์ในการแปลงสภาพ

นายชาลี มadaan

ประธานกรรมการ บริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด





03

---

ผู้จัดการกองทรัสต์

---

# ผู้จัดการกองทรัสต์

## 1. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ซีพีเอฟ เอ็น ธิก แมนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นบริษัท จำกัด ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นจำนวนร้อยละ 99.9997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยมีสรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอฟ เอ็น ธิก แมนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	27 มิถุนายน 2560
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท
ทุนชำระแล้ว	10 ล้านบาท
จำนวนหุ้นที่ออก และเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขต การดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	1. นายชาลี มาดาน 2. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 3. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม



## 2. ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

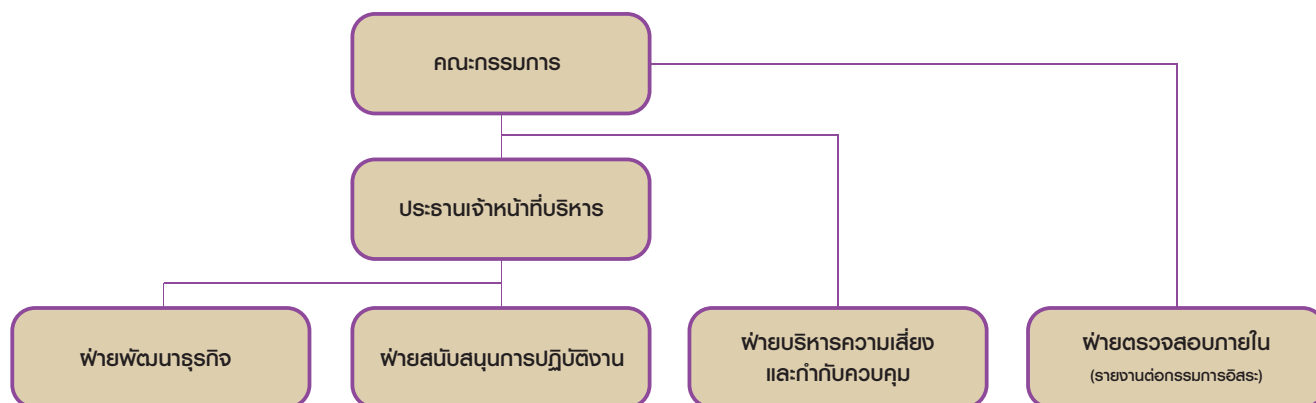
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2560 มีดังนี้

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

## 3. โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

### 3.1. โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายงานตามโครงสร้าง ดังนี้



### 3.2. รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

1	<p><b>นายชาลี มาดาน</b> กรรมการอิสระ</p> <p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจ ศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>- ปริญญาตรี (บริหารธุรกิจ) มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</li> </ul> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2558 – 2560 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงินและบริหารความเสี่ยง บริษัท พุกกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)</li> <li>- ปี 2555 – 2557 Chief Executive &amp; Head of International Banking, The Royal Bank of Scotland</li> </ul>
2	<p><b>นางสาววิลยา จิราธิวัฒน์</b> กรรมการ</p> <p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford</li> <li>- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ University of California, Los Angeles</li> </ul> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2554 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> <li>- ปี 2548 – 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
3	<p><b>นางสาวณภัรรัตน์ ศรีวรรณวิทย์</b> กรรมการ</p> <p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2557 – ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> <li>- ปี 2556 – 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> </ul>

### 3.3. บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

#### 3.3.1 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัทฯ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง รักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) อนุมัติงบประมาณการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติตามข้อปฏิบัติที่ได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ
- 6) พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมหารือร่วมกันในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอและจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

### 3.3.2 บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทุนทรัสต์ CPNREIT

- 1) พิจารณานโยบายที่สำคํญในการจัดการกองทุนทรัสต์ CPNREIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทุน นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทุน นโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทุน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทุน รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทุนเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทุน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทุน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- 4) พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทุน CPNREIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทุน CPNREIT กับผู้จัดการกองทุนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทุน ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุน CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 6) พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทุน CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- 7) พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อบริหารจัดการกองทุน CPNREIT
- 8) พิจารณานโยบายการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์เห็นชอบ
- 9) พิจารณานโยบายการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์รับทราบ
- 10) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และนำเสนอให้ทรัสต์เห็นชอบ
- 11) พิจารณานโยบายระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้บริหารภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารภายนอกดังกล่าวเพื่อส่งให้ทรัสต์รับทราบ
- 12) พิจารณานโยบายการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุน CPNREIT และส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบ



- 13) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องและประกาศที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 14) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 15) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 16) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 17) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- 18) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT หรือเมื่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ซึ่งถือหุ้นรายทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 19) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- 20) คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการดังกล่าว สามารถนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- 21) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

### 3.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

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

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ออกหน่วยทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) เสนอแนะหรือนำในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญหรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- 6) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมทั้งการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร
- 9) ดูแลให้ที่ปรึกษาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่มีการพิจารณาประเด็นซึ่งที่ปรึกษาอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

จากบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ CPNREIT และจุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย

- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยการทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเงินในทางอ้อมเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด สันนิษฐานก่อตั้งทรัสต์ สันนิษฐานแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

### 3.3.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) พิจารณานุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์



- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแล การปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตาม นโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้ง กองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย ทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นที่มีระดับความมีนัยสำคัญอยู่ในขอบเขต อำนาจการอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 7) เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการ กองทรัสต์ ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- 9) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจ ช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบ อำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะ ใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ CPNREIT

## รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

1

### นางสาวพริณี พริ้งสุล:

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

#### ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2549 – 2560 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2548 – 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิกเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

2	<p><b>นางประไพรัตน์ ทิมพุด</b>          ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม</p> <p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> </ul> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2551 – 2560 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> <li>- ปี 2539 – 2550 ผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
3	<p><b>นางสาวเข็มพลอย ต้นสกุลรุ่งเรือง</b>          ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติการ</p> <p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Master of Business Administration, London Business School</li> <li>- ปริญญาตรี บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ปี 2559 – 2560 ผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> <li>- ปี 2552 – 2557 ผู้ช่วยผู้จัดการ สายงานสอบบัญชี บริษัท ไพรชเวตเตอร์แอสซูเรอร์ส เอ็มบีเอเอส จำกัด</li> </ul>

#### บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรทั้งหมด 5 คน โดยแบ่งเป็นบุคลากรในแต่ละฝ่ายดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	2	น.ส. พิริณี พริ้งสุลละ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 – 2560)</li> <li>- ผู้จัดการ ฝ่ายตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด (ปี 2548 – 2549)</li> </ul>

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
		น.ส. ณัฐญา พลวารินทร์	- ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2554 – 2560)
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติการ	2	น.ส. เข็มพลอย ตันสกุลรุ่งเรือง	- ผู้จัดการฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2559 – 2560) - ผู้ช่วยผู้จัดการ PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd. (ปี 2552 – 2557)
		น.ส. อธิภา โกดาร์ต	- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีกองทุน บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (ปี 2556 – 2560) - เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท แพนดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 – 2556)
ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	1	น.ส. ประไพรัตน์ ทิพย์พิริ	- ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารความเสี่ยง บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2551 – 2560) - ผู้จัดการ ฝ่ายบัญชี บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2539 – 2550)

#### 4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

##### 4.1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

###### 4.1.1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงพอประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 3) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด

- 4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือก่อให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัสต์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- 7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

4.1.2. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและตรวจสอบการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- 6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัสต์



- 7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- 4.1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 4.1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- 4.1.5 ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 4.1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4.1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อพิจารณาสมมติในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 4.1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - 2) มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 4.1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
  - 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลประโยชน์บังคับได้ตามกฎหมาย
  - 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
    - ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่กรณี

ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น

4.1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

4.1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ CPNREIT แทนในระหว่างนี้ได้

4.1.12 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT

4.1.13 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น

4.1.4 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

- 4.1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เข้าพึ่งมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 4.1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
- 4.1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT
- 4.1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใด ๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 4.1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 4.1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 4.1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน

- 4.1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 4.1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 4.1.25 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

#### 4.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 4.2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามที่ได้มีการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.2 ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่ จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 4.2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 4.2.4 ควบคุม ดูแล และติดตามให้พื้นที่ช่วงทรัพย์สินหลักบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก เป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.6 อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 4.2.7 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม



- 4.2.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 4.2.9 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
- 4.2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4.2.11 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้นูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการพิพาทสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 4.2.12 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ CPNREIT จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

#### 4.3 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

- 4.3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพ์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- 4.3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพ์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการ ใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ CPNREIT ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ใน สภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

4.3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย หลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 1) รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินถาวรที่เพิ่มขึ้น โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อน วันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของ แต่ละไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำเสนอสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับ แต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น ซึ่งรวมถึงทำการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ณ วัน การทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว
- 3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรม ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อ พิจารณาก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผย ในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน และกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชน เป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูล ในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขออนุมัติ ทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็น ข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกอง ทรัสต์ CPNREIT และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณา เปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นราย ใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- 7) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
- 8) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
- 9) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- 10) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
- 11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่า มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 12) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำงบการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพ์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4.4 หน้าที่ใช้ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

- 4.4.1 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรฐานในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เชื้อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 4.4.2 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
- 4.4.3 ดำเนินการ และ/หรือ จัดให้มีการสำรองเงินสดจากเงินประกันการเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะต้องคงระดับเงินสำรองดังกล่าวไว้เพียงพอต่อประมาณการสัญญาที่หมดอายุและเงินมัดจำที่ต้องจ่ายคืนในแต่ละงวด

## 5. การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานภายในบริษัทออกเป็น 3 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติงานที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สืบณาก่อตั้งทรัสต์ สืบณาทั้งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานสามารถสรุปได้ดังนี้

### 5.1. ฝ่ายพัฒนารุทกิจ

ฝ่ายพัฒนารุทกิจมีหน้าที่หลักในการจัดทำแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพยสินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT วางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขัน เพื่อให้ทรัพยสินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย ตรวจสอบและสอบทานอสังหาริมทรัพยที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน จัดทำแผนและนำเสนอโครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพยสินหลักโดยกองทรัสต์ CPNREIT จัดให้มีการสรรหาและคัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพยสินหลัก รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพยและผู้เช่าช่วงทรัพยสินหลัก รวมทั้งการบริหารจัดการและดูแลทรัพยสินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์

### 5.2. ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงานมีหน้าที่หลักในการจัดทำงบประมาณของกองทรัสต์ CPNREIT จัดทำและเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแค่เพียงงบการเงินรายไตรมาสและรายปี มูลค่าทรัพยสินสุทธิ และข้อมูลเกี่ยวกับทรัพยสินหลัก ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ติดตามและดูแลการจัดทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัพยสินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เสนอพิจารณาเพื่ออนุมัติการว่าจ้างให้ผู้อื่นบริการภายนอกให้เป็นผู้รับดำเนินการ (Outsource) ทั้งของกองทรัสต์ CPNREIT และของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อเสนอไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

### 5.3. ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

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



## 6. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนรวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

### 6.1. ขั้นตอนการดำเนินงาน

6.1.1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนและการดำเนินธุรกิจ ความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3ก.
  - ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. หนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการพิสดารสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ 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) และต้องแสดงให้เห็นว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์ CPNREIT

- 6.1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 6.2 และผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการ กองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
- 6.1.3 เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาตามข้อ 6.1.2 แล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่ง ทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 6.3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง
- 6.1.4 ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินทรัพย์สินหลักที่จะ จำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียและโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินหลักนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตาม ข้อ 6.4 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 6.2. การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก และอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน และการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

### 6.2.1 การตรวจสอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และผู้สัญญา

- 1) ศึกษาความสามารถของผู้สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตาม กฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ CPNREIT ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าวโดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมาย ของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้อง และมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

- 2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็นดังนี้
- 2.1) พิจารณากำไรที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมถึงแนวโน้ม ความต่อเนื่อง ความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต
- ก) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
  - ข) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่งเพื่อเป็นโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
  - ค) วิเคราะห์ข้อมูลอื่นๆที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (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 ต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน เพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น
- ก) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกันหรือใกล้เคียงกันเพื่อพิจารณาแนวทางการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่งกองทรัสต์ CPNREIT
  - ข) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน รวมถึงวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นเพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว
  - ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีและสามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้โดยไม่ต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมากหากกองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาดที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคต

- 2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเปลี่ยนค่าเช่า ประเภทธุรกิจและลักษณะของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
- 2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำโดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน
- 2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้
- ก) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป
  - ข) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติตามไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่
  - ค) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัยทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่
- ทั้งนี้ภายหลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุน มีการปฏิบัติตามถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย
- 2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติตามแล้วหรือไม่
- 2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมายและเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



- 2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีรังวัดที่ดินเพื่อกำหนดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
  - 2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดการผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะบ่งชี้ว่าจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
    - ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
    - ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ CPNREIT ในระยะต่อไป เป็นต้น
  - 2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนการจ่ายออม การติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้ให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่ยสาธารณะ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่ยสาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย
  - 2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต
  - 2.13) ตรวจสอบข้อมูลการเช่าระยะยาวหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน
- 3) ในกรณีกองทรัสต์ CPNREIT ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ต้องมีการวิเคราะห์สถานะของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT อาทิ ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

## 6.2.2 การตรวจสอบเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

- 1) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT เช่น
  - 1.1) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
  - 1.2) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ CPNREIT ได้โดยทันที แม้ว่ากองทรัสต์ CPNREIT จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา

- 1.3) มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
- 1.4) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการต่ออายุสัญญาเช่า
- 1.5) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนบุคคลอื่น ในราคาไม่สูงไปกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 1.6) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมาอสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ CPNREIT จะได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ CPNREIT ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)
- 2) ตรวจสอบการภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง 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 ได้มาซึ่งทรัพย์สินสิทธิอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ CPNREIT หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนการจำนองต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับมอบรวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ CPNREIT ไว้ด้วย

### 6.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

6.3.1 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. และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

6.3.2 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 หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
    - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
    - ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญด้วย
  - 2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การเข้าทำธุรกรรมได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
    - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    - ข) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย
    - ค) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

6.3.3 ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ว่าด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเฟกคองหน่วยกริสต์ของกริสต์เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งกริสต์ของกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

#### 6.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองกริสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 6.4.1 ผู้จัดการกองกริสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 6.4.2 ผู้จัดการกองกริสต์จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามข้อ 6.3.2 1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และมีระบบการอนุมัติตามข้อ 6.3.2 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม โดยอนุโลม
- 6.4.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 6.4.2 แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองกริสต์ด้วย
  - 1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองกริสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - 2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองกริสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

#### 7. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองกริสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองกริสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นยกริสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองกริสต์ CPNREIT อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ไดรับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองกริสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

- 7.1. สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองกริสต์ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม กองกริสต์ CPNREIT จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
- 7.2. ผู้จัดการกองกริสต์และกริสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองกริสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับประมาณการประจำปีของกองกริสต์ CPNREIT รวมถึงพิจารณาประกอบการของกองกริสต์ CPNREIT ในปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และในกรณีที่ผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ CPNREIT เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองกริสต์ กริสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา) จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ โดยผู้จัดการกองกริสต์ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อย่างใกล้ชิด ในการพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด



- 7.3. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงความเสี่ยงและปัจจัยลบที่อาจมีผลต่อการดำเนินการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 7.4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เหมาะสม การกำหนดราคาค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ นอกจากนี้ จะมีการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 7.5. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าห้องพักและอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พักยา ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT
- 7.6. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พักยา โดยการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 7.7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามหลักการดังต่อไปนี้
- 1) การจัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ CPNREIT ที่มีต่อทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ CPNREIT โดยกำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - 2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ CPNREIT ทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อกรณีที่เกิดกับกองทรัสต์ CPNREIT อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
  - 3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
- 7.8. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 1) ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT

- 2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- 3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

## 8. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้โดยคำนวณเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในท่านองเดียวกัน ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 (หนึ่งจุดศูนย์ศูนย์) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value) ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในข้อนี้ในแต่ละปี (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นในปีนั้นๆ (ถ้ามี) ในข้อ (2) ข้างล่างนี้) หากคำนวณได้ต่ำกว่า 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ณ เดือนสุดท้ายของปีบัญชีใดๆ ทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราขั้นต่ำ 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการปรับปรุงยอดการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวในเดือนสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้นเพื่อให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปีเท่ากับ 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ต่อปี

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีบัญชีใดไม่ครบระยะเวลาของปีบัญชีของกองทรัสต์ซึ่งทำให้ไม่สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายปีของปีบัญชีนั้นได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงในปีบัญชีนั้น (Pro Rata Basis) โดยจะกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำเท่ากับ 15 ล้านบาท (สิบห้าล้านบาท) ต่อปี และกำหนดให้ระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี เท่ากับ 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน

- 2) ค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มา และจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จำหน่ายไป ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในส่วนนี้จะจ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เฉพาะในกรณีที่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาหรือจำหน่ายไปหรือเป็นผู้เสนอการได้มาหรือจำหน่ายไปดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์พิจารณา โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวนี้เมื่อการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แล้วเสร็จ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 30,000 (สามหมื่น) บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตราสูงกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป





**CPN**REIT

04

---

เหตุการณ์ที่สำคัญของปี

---

# เหตุการณ์ที่สำคัญในปี

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 – 31 ธันวาคม 2560 มีเหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. ดำเนินการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท เป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
2. ออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อแลกกับการทรัพย์สิน และภาระของกองทุนรวม CPNRF
3. ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา
4. เบิกใช้เงินกู้ยืมจำนวนรวม 14,250 ล้านบาท จากกลุ่มผู้ให้สินเชื่อที่เป็นสถาบันการเงินภายในประเทศเพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินใหม่และจ่ายชำระเงินกู้เดิม
5. นำหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560



# 05

---

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ  
และอุตสาหกรรมของธุรกิจ  
ที่กองทรัสต์ลงทุน

---

# ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2560 เติบโตในอัตราที่สูงกว่าปีก่อนหน้า โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ขยายตัวร้อยละ 3.9 เทียบกับร้อยละ 3.2 ในปีก่อนหน้า เนื่องจากการฟื้นตัวของการส่งออกสินค้าและบริการเป็นตัวขับเคลื่อนหลัก โดยมูลค่าการส่งออกขยายตัวร้อยละ 9.9 เป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี ตามการฟื้นตัวของการค้าโลก และภาคการท่องเที่ยวที่เติบโตต่อเนื่องจากภาพรวมนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมายังประเทศไทยจำนวน 35.4 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 จากปีก่อนหน้า ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนปรับตัวขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยขยายตัวร้อยละ 3.2 เทียบกับร้อยละ 3.1 การลงทุนโดยรวมขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงจากร้อยละ 2.8 เป็นร้อยละ 2.0 จากความล่าช้าของการลงทุนภาครัฐ ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 0.7 เร่งขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากปัจจัยด้านต้นทุนเพิ่มขึ้นจากราคาน้ำมันดิบและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ในตลาดโลกที่ปรับเพิ่มขึ้น และอัตราดอกเบี้ยนโยบายคงที่ที่ร้อยละ 1.5

การส่งออกสินค้าปรับตัวดีขึ้นและเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทย ตามการฟื้นตัวเศรษฐกิจและการค้าโลกที่เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลาดส่งออกสำคัญทั้งในเอเชีย ยุโรป และสหรัฐอเมริกา ปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะประเทศจีนที่กลับมาขยายตัวสูง ส่งผลให้ความต้องการในสินค้าหลายอย่างปรับตัวดีขึ้น เช่น สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ยานพาหนะ และเครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงปัจจัยบวกด้านราคาส่งออกสินค้าเกษตรและสินค้าที่เกี่ยวข้องกับน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นตามแนวโน้มราคาน้ำมัน ส่งผลให้การส่งออกสินค้าของไทยปีนี้ปรับตัวดีขึ้นมาก

การท่องเที่ยวมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย เนื่องจากหน่วยงานภาครัฐได้ผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวอาเซียน พร้อมกับท่าตลาดพลิตภัณฑ์การท่องเที่ยวใหม่ที่ช่วยกระจายเม็ดเงินลงสู่ภาคธุรกิจอื่นนอกเหนือจากธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวโดยตรง โดยนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ทยอยทยอยคงเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่และมีความสำคัญ ซึ่งผู้ประกอบการธุรกิจไทยได้ให้ความสำคัญในการทำตลาดเจาะกลุ่มนักท่องเที่ยวจีนต่อเนื่อง อีกทั้งธุรกิจสถาบันการเงินและธุรกิจค้าปลีกยังได้นำเสนอเครื่องมือทางการเงินอย่าง Alipay และ WeChat Pay เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับการใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวจีน โดยนักท่องเที่ยวจีนมีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 จากปีก่อนหน้า เช่นเดียวกับนักท่องเที่ยวรัสเซียที่ฟื้นตัวต่อเนื่องและขยายตัวถึงร้อยละ 23.5 จากปีก่อนหน้า ส่งผลให้รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 1.8 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0

การบริโภคภาคเอกชนในประเทศปรับตัวดีขึ้น แต่ยังคงกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลางและบน สะท้อนจากยอดขายสินค้าคงทน โดยเฉพาะรถยนต์นั่งที่มีอัตราการเติบโตสูง และยอดใช้จ่ายด้านการบริการ ขณะที่การบริโภคสินค้าอุปโภคบริโภคและสินค้าคงทนโดยรวมขยายตัวช้า ตามกำลังซื้อโดยรวมที่ยังไม่เข้มแข็งและกระจายตัวไม่ทั่วถึง เนื่องจากรายได้ครัวเรือนภาคเกษตรกรรมที่ยังไม่ฟื้นตัวชัดเจนและหนี้ภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ขณะที่รายได้ครัวเรือนนอกภาคเกษตรกรรมค่อนข้างทรงตัว

การลงทุนโดยรวมในประเทศขยายตัวในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้า เป็นผลจากการลงทุนภาครัฐที่ขยายตัวเพียงร้อยละ 1.8 จากที่เคยเติบโตร้อยละ 9.9 ในปีก่อนหน้า ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 2.2 จากร้อยละ 0.4 โดยเป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากกลุ่มผู้ผลิตเพื่อส่งออกเป็นสำคัญ เช่น ธุรกิจเกษตรแปรรูป และธุรกิจชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ ในส่วนของการลงทุนของธุรกิจค้าปลีก เช่น การค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ยังมีการขยายการลงทุนและขยายสาขาอย่างต่อเนื่องในปี

## แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2561

เศรษฐกิจไทยในปี 2561 มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในอัตราที่ใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า โดยมีแรงขับเคลื่อนที่สำคัญจากการลงทุนภาครัฐในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ รวมถึงการลงทุนในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) การส่งออกของไทยยังได้รับพลดีจากเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลดีต่อภาคอุตสาหกรรมส่งออกที่มีอัตราการใช้จ่ายการลงทุนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ประกอบกับการใช้จ่ายภาคครัวเรือนมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นและกระจายตัวมากขึ้นจากมาตรการของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญกับเกษตรกรและผู้มีรายได้น้อย และการพัฒนา SMEs ให้มีความเข้มแข็ง และการจ้างงานและฐานรายได้ของประชาชนในระบบเศรษฐกิจปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นเช่นกัน

นอกจากนี้ ภาคการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มสดใสต่อเนื่อง จากการที่ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงภาคเอกชนมีแผนจัดกิจกรรมการท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเข้มข้น โดยเฉพาะการหันมาทำตลาดท่องเที่ยวใหม่ที่เน้นกิจกรรมอื่น ๆ เพิ่มขึ้นเพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวและช่วยหนุนรายได้การท่องเที่ยวกระจายลงสู่ชุมชน อาทิ การท่องเที่ยวเชิงอาหาร (Gastronomy Tourism) การขยายตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติกลุ่ม MICE (Meetings, Incentive Travel, Conventions, Exhibitions) อย่างกลุ่มการเดินทางท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การตลาดท่องเที่ยวเพื่อสุขภาพ (Health and Wellness) อีกตลาดการท่องเที่ยวที่น่าจะโดดเด่น คือ การท่องเที่ยวเชิงกีฬา (Sport Tourism) ซึ่งจะมีการจัดการแข่งขันกีฬาระดับนานาชาติหลายรายการโดยมีรายการที่เกิดขึ้นใหม่ด้วยเช่นกัน

## ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2560

อุตสาหกรรมค้าปลีกในไทยคิดเป็นร้อยละ 15 ของ GDP รวมทั้งประเทศ และในปี 2560 มีการเติบโตในอัตราร้อยละ 4.2 โดยมีกำลังซื้อส่วนใหญ่จากกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางและระดับบน และผู้มีรายได้ประจำ ขณะที่ผู้บริโภคที่มีรายได้ระดับปานกลางและระดับล่าง และกลุ่มเกษตรกรในต่างจังหวัดยังมีการหนีครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูงและราคาสินค้าเกษตรอยู่ในระดับต่ำ รวมทั้งมาตรการจัดระเบียบของทางการ เช่น การห้ามขายของบนทางเท้า การปราบปรามทุจริตและการตรวจสอบที่เข้มข้น ส่งผลให้ครัวเรือนกลุ่มฐานรากมีรายได้น้อยลงจึงระมัดระวังการใช้จ่าย

รายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด เปิดเผยว่า ตลาดค้าปลีกมีการขยายตัวต่อเนื่อง แต่ในอัตราที่ช้าลง โดยในปี 2560 มีพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 334,845 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 7,878,669 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกประมาณร้อยละ 78 ของพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดในปี 2560 คือ ศูนย์การค้า ตามด้วยคอมมูนิตีมอลล์ร้อยละ 14 และพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนประมาณร้อยละ 6 และไฮเปอร์มาร์เก็ตร้อยละ 2 ตามลำดับ และภาพรวมอัตราการเข้าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) สูงกว่าร้อยละ 90 (ที่มา: รายงานวิจัยพื้นที่ค้าปลีก ไตรมาส 4 ปี 2560 ของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด)

## กลุ่มศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า

สมาคมศูนย์การค้าไทย (Thai Shopping Center Association: TSCA) เปิดเผยข้อมูลพื้นที่โครงการ (Retail Gross Floor Area) ของศูนย์การค้าทั้งหมดในประเทศไทยปี 2560 อยู่ที่ 19.0 ล้านตารางเมตร และคาดการณ์ภายในปี 2562 จะอยู่ที่ 20.9 ล้านตารางเมตร โดยพื้นที่โครงการ (Retail GFA) ของสมาชิกสมาคม TSCA ที่ประกอบด้วย 13 ผู้ประกอบการธุรกิจศูนย์การค้า (บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท ซีคอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท สยามพวรวรรณ จำกัด บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) บริษัท รัชสิดพลaza จำกัด บริษัท สยามพววจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด บริษัท เดอะมอลล์กรุ๊ป จำกัด บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด บริษัท แปซิฟิค พาร์ค ศรีราชา จำกัด และบริษัท บุนยาดวรเชรามิค จำกัด) ปี 2560 อยู่ที่ 8.0 ล้านตารางเมตร โดยจำนวนศูนย์การค้าของสมาชิก TSCA ภายในสิ้นปี 2560 มี 97 ศูนย์การค้า และภายในปี 2562 จะเพิ่มขึ้นเป็น 9.1 ล้านตารางเมตร และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มเป็น 107 ศูนย์การค้า และงบลงทุนรวมของสมาชิก TSCA (รวมโครงการใหม่ และโครงการปรับปรุงและขยายพื้นที่) คาดว่าปี 2560-2562 ใช้งบลงทุนไม่ต่ำกว่า 57,000 ล้านบาท

โครงการใหม่ที่เกิดขึ้น ในปี 2560 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย โซวดีซี เซ็นจูรี เดอะมูฟวี่ พลาซ่า อ่อนนุช และเมกาบางนา เฟส 2 และการปรับปรุงศูนย์การค้าเดิม อาทิ เซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 คิง เพาเวอร์ รางน้ำ MBK เซ็นเตอร์ ซีคอนสรีนครินทร์ และมาร์เก็ตเพลส นางลิ้นจี่ และภายในปี 2562 จะมีโครงการศูนย์การค้าเปิดใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัล ภูเก็ต ไอคอนสยาม เดอะมาร์เก็ต แบงคอก และเทอร์มินอล 21 พัทยา

ในสภาวะตลาดปัจจุบัน ผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้เผชิญกับความท้าทายจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยเน้นความสะดวกรวดเร็วและประสบการณ์ใหม่ ๆ รวมทั้งความท้าทายจากการเติบโตของตลาดสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) การเกิดขึ้นของ Lifestyle Retail ซึ่งออกแบบการใช้พื้นที่ให้สอดคล้องกับวิถีชีวิตของผู้บริโภค และนักท่องเที่ยว รวมทั้งการเติบโตอย่างรวดเร็วของบริการส่งอาหาร (Food Delivery Services) ส่งผลให้ความสามารถในการให้บริการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้ามีแนวโน้มน้อยลง ปัจจัยเหล่านี้เพิ่มความท้าทายให้กับผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ ผู้ประกอบการจึงต้องปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ในรูปแบบใหม่ๆ และพัฒนาการบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่เปลี่ยนไปของลูกค้าและส่งมอบประสบการณ์ใหม่ๆ อยู่เสมอ

## กลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อม (Community Mall) และศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Retail)

ในปี 2560 ธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าขนาดย่อมมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แม้จะขยายตัวช้าลงจากหลายปีก่อน โดยในปีนี้มีรายขยายตัวขึ้น 27,700 ตารางเมตร โดยมีโครงการที่เปิดตัวในปี 2560 อาทิ ช้างบุญ ชิมเมอร์ฮิลล์ สเตเดียมวัน แลนด์มาร์ค มหาชัย และ ลิง 1919 เป็นต้น

ภาพรวมตลาดอุตสาหกรรมค้าปลีกค้าส่งในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าขนาดย่อมนี้มีการแข่งขันสูง ทำให้ผู้ประกอบการในกลุ่มนี้ต้องปรับตัวเพื่อสร้างความแตกต่าง สามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิต และตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและนักท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นการปรับปรุงและขยายโครงการ การหาพื้นที่ใหม่ๆ ที่มีความหลากหลายและแปลกใหม่ การใช้กิจกรรมทางการตลาดเพื่อรักษาลูกค้าเดิมที่มีอยู่และขยายฐานลูกค้าในกลุ่มใหม่ๆ ต่อเนื่องไปจนถึงการจัดให้โครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ครบครัน โดยทั้งหมดนี้ต้องอาศัยความชำนาญในการบริหารภายใต้ต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งถือเป็นความท้าทายของผู้ประกอบการกลุ่มนี้

## กลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarket) และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store)

โครงการในกลุ่มห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เปิดให้บริการใหม่มีไม่มากนัก โดยปัจจุบันผู้ประกอบการมุ่งพัฒนาโครงการในรูปแบบร้านค้าปลีกขนาดเล็ก ในลักษณะใกล้เคียงกับร้านสะดวกซื้อทั้งซูเปอร์มาร์เก็ตหรือที่เรียกว่า ‘ซูเปอร์คอนวีเนียนสโตร์’ และร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เช่น มินิมาร์ท เทสโกโลตัสเอ็กซ์เพรส ก็อปส์ เดลี และ แม็กซ์แวลู กันใจ รวมไปถึงการพัฒนาโครงการในรูปแบบตลาด เพื่อให้การขยายสาขาเป็นไปได้ง่าย ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าที่หลากหลายและเข้าถึงพื้นที่ห่างไกลมากขึ้น อีกทั้งยังมีการใช้ช่องทางออนไลน์เข้ามาเพื่ออำนวยความสะดวกในการจับจ่ายสินค้าของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งในอนาคตอันใกล้ ช่องทางนี้น่าจะช่วยให้เพิ่มรายได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนมาให้ความสำคัญกับความสะดวกรวดเร็ว

สำหรับภาพรวมกลุ่มร้านค้าสะดวกซื้อเน้นการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ให้มากที่สุด และเริ่มมุ่งเน้นการขยายสาขาผ่านช่องทางแฟรนไชส์ นอกจากนี้ ยังมีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับวิถีการดำเนินชีวิตของคนในปัจจุบัน โดยเน้นการเป็นร้านอิมสะดวกที่มีเครื่องดื่มและอาหารถูกสุขลักษณะที่หลากหลายในราคาเหมาะสมสำหรับทุกเพศทุกวัย มีสินค้าที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละพื้นที่ เน้นการให้บริการที่รวดเร็ว รูปแบบทันสมัย และนำเทคโนโลยีมาใช้มากขึ้น โดยธุรกิจพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) จำหน่ายสินค้าออนไลน์ (Online Shopping) เพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถเข้ามาเลือกซื้อสินค้าที่ต้องการได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการใช้สื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) ที่สามารถสื่อสารกับลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การลงทุนจากกลุ่มทุนต่างประเทศที่มีมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการรายใหญ่ต้องมุ่งเน้นการขยายสาขา และจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด เพื่อสร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าให้มากขึ้น

## แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมค้าปลีก ปี 2561

สมาคมศูนย์การค้าไทยคาดว่า ในปี 2561 ธุรกิจค้าปลีกจะเติบโตประมาณร้อยละ 4.0 - 5.0 ท่ามกลางภาวะการจับจ่ายใช้สอยอย่างระมัดระวัง โดยจะเห็นการเปิดตัวโครงการค้าปลีกรูปแบบใหม่มากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด คาดว่า ปี 2561 ธุรกิจค้าปลีกจะเติบโตเนื่องจากจะมีการเปิดตัวโครงการค้าปลีกรูปแบบใหม่มากขึ้น ซึ่งเริ่มมีสัญญาณตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 คือ การเปิดตัวเซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย ตามด้วยโครงการเมกาบางนา เฟส 2 ของสยามพาวเวอร์ดิเวลอปเม้นท์ โครงการไอคอนสยาม ของกลุ่มสยามพวอร์ธน์ และโครงการมาร์เก็ต แบงคอก ของกลุ่มแฟลทนิ่ม ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นเป็น 9.0 ล้านตารางเมตรในปี 2562 โดยการเพิ่มขึ้นของอุปทานเป็นไปตามอุปสงค์ในตลาดที่ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการขยายตัวของการใช้จ่ายของผู้บริโภคในเมือง โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ยังมีความต้องการเช่าพื้นที่และขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ทำให้อัตราค่าเช่าและอัตราการใช้ในปี 2561 ยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะเปิดบริการในปี 2561 ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ โครงการไอคอนสยาม ย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งจะเป็นโครงการในรูปแบบพื้นที่แบบผสม (Mixed-use) ประกอบด้วยศูนย์การค้า ที่พักอาศัย และศูนย์รวมความบันเทิง และแหล่งช้อปปิ้งขนาดกลาง อาทิ ศูนย์การค้าเกตเวย์ ย่านบางซื่อ ศูนย์การค้าเดอะมาร์เก็ต แบงคอก ย่านราชประสงค์ โครงการวิสซ์ดอม 101 ย่านพระโขนง และห้างอิกียที่ตั้งอยู่ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต ย่านบางใหญ่ โดยคาดว่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Net Retail Area) จะเพิ่มขึ้นประมาณ 489,000 ตารางเมตร สำหรับโครงการที่จะเปิดในต่างจังหวัด ได้แก่ เทอร์มินอล 21 พัทยา ของกลุ่มสยามริเทล และเซ็นทรัล ภูเก็ต

ส่วนในปี 2562-2564 คาดว่าจะมีแหล่งช้อปปิ้งขนาดใหญ่เกิดขึ้น 4 แห่ง ในกรุงเทพมหานคร ได้แก่ 1) วัน แบงค็อก (One Bangkok) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยกิจการร่วมทุนระหว่างบริษัท ทีซีซี แอสเซ็ทส์ (ประเทศไทย) จำกัด กับบริษัท เพอร์เซอรัส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด บนที่ดินบริเวณหัวมุมถนนวิภาวดีกับถนนพหลโยธิน 4 ตัดกับสวนลุมพินี 2) โครงการสามย่านมิตรทาวน์ เป็นโครงการ Mixed-use ของบริษัท แพนดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) คาดว่าจะเปิดในช่วงปลายปี 2562 3) ศูนย์การค้าบางกอก มิดทาวน์ บนถนนรัชดาภิเษก ของกลุ่มพร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค และ 4) ศูนย์การค้าเอ็มสเฟียร์ เป็นห้างแห่งที่ 3 ในกลุ่ม ดี เอ็ม ดีสทริค ย่านพร้อมพงษ์ ของกลุ่มเดอะมอลล์

นอกจากนี้ การเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐบาล การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษในภูมิภาคต่างๆ ของประเทศ และโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะส่งผลให้มีการเชื่อมโยงของกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศมากขึ้นในระยะยาว รวมทั้งเม็ดเงินลงทุนทั้งจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติที่ได้เริ่มลงทุนตั้งแต่ช่วงปลายปี 2560 และต่อเนื่องในอีกหลายปี ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการจ้างงานในหลายพื้นที่ของประเทศและเพิ่มกำลังซื้อในวงกว้าง ทำให้กลุ่มค้าปลีกมีความสนใจในการพัฒนาโครงการในจังหวัดอื่น ๆ เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มแนวชายแดนและหัวเมืองหลักในทุกภาคของประเทศไทย และด้วยปัจจัยเหล่านี้ทำให้ซูเปอร์สโตร์มอลล์ (Super Store Mall) และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Specialty Store) หลายโครงการได้ทยอยเปิดให้บริการในจังหวัดชายแดน ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าได้ประกาศแผนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในกลุ่มจังหวัดดังกล่าว

การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกในระยะข้างหน้าจะไม่ได้อยู่จำกัดเพียงแค่กลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกอีกต่อไป แต่จะมีผู้เล่นหน้าใหม่ที่เป็นผู้ประกอบการ E-Commerce และผู้ประกอบการนอกกลุ่มธุรกิจค้าปลีกเข้ามามีส่วนร่วม ส่งผลให้ผู้ค้าปลีกโดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการที่มีหน้าร้าน (Offline) เผชิญกับความท้าทายในการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นและแตกต่างกันไป ยังมีการรุกเข้ามาของกลุ่มตลาดกลางออนไลน์ (E-Market Place) ต่างชาติรายใหญ่ เช่น จีน เทาหลี่ตี้ ที่มีแพลตฟอร์มตลาดออนไลน์ของไทยรวมถึงอาเซียนอย่างเต็มรูปแบบ อีกทั้งสัญญาณการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ที่คาดว่าจะในปี 2561 น่าจะขยายตัวร้อยละ 20-25 ต่อเนื่องจากปี 2560 หรือคิดเป็นมูลค่าตลาดราว 256,000 ล้านบาท

การเปลี่ยนแปลงของโลกดิจิทัลจะส่งผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่นิยมซื้อสินค้าและบริการ ดังนั้น การเข้าใจพฤติกรรมหรือไลฟ์สไตล์ของลูกค้าเป้าหมายให้ได้มากที่สุดคือกุญแจสำคัญในการทำธุรกิจ ซึ่งในปี 2561 คาดว่าผู้ประกอบการค้าปลีกทุกรายจะนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค (Big Data) กันมากขึ้น ทั้งเทคโนโลยี Data Analytics หรือเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ และนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์มาบริหารจัดการและเชื่อมโยงธุรกิจค้าปลีก Online to Offline (O2O) ให้เหมาะสมมากที่สุด



06

---

ข้อมูลกองทรัสต์

---

# ข้อมูลกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์ CPNREIT”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT
ชื่อย่อ	CPNREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์ (สิทธิการเช่าที่มีอายุคงเหลือสูงสุด จะครบกำหนดในวันที่ 15 สิงหาคม 2638)
ลักษณะกองทรัสต์	ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
ทุนที่ชำระแล้ว	29,653,382,715 บาท

## โครงสร้างของกองทรัสต์



07

---

รายละเอียดทรัพย์สิน  
ที่ลงทุน

---

# รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

## โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

- ข้อมูลทั่วไปของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ตั้งอยู่บนถนนเศรษฐกิจ คือ ถนนพระรามที่ 2 ถนนหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้ และเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร ซึ่งเพียบพร้อมด้วยการคมนาคมและสาธารณูปโภค โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่ใกล้เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามเณร เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ

### แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2



ภาพศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2



- รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนจากการรับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CPNRF

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน) รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาพระราม 2 เป็นระยะเวลา 20 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 7 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568) และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
พื้นที่อาคาร	มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 251,182 ตารางเมตร</li> <li>- พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 82,746 ตารางเมตร</li> </ul>

### โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

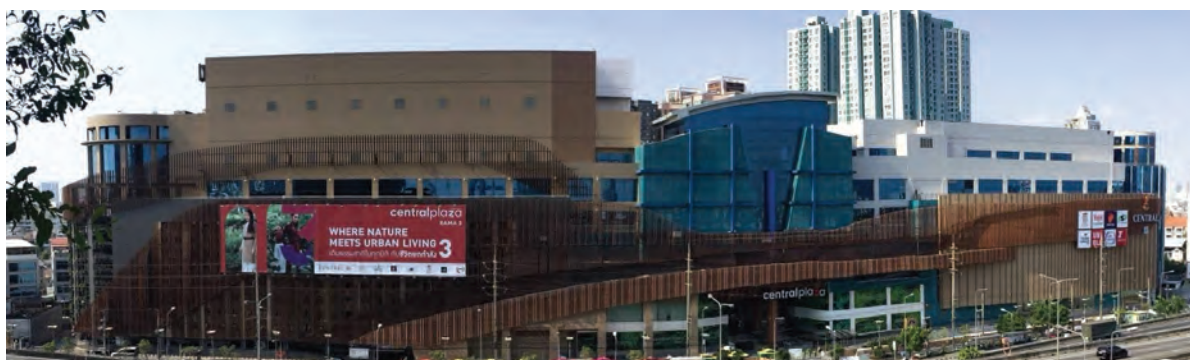
- ข้อมูลทั่วไปของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของถนนสาธุประดิษฐ์ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกันในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร (สาทรและสีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พักอาศัยและย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจใจกลางเมืองของกรุงเทพมหานคร และมีการคมนาคมที่สะดวก

#### แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3



#### ภาพศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3





- รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนจากการรับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CPNRF

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด) เป็นระยะเวลา 30 ปีคงเหลือ ระยะเวลาการเช่าประมาณ 17 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดยกองทรัสต์ CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี เนื่องจากกองทุนรวม CPNRF ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน รวมทั้งกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องับศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซาพระราม 3 และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
พื้นที่อาคาร	มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 169,740 ตารางเมตร</li> <li>- พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 36,285 ตารางเมตร</li> </ul>

## โครงการเชิษฐพลลาชา ปั่นเกล้า

- ข้อมูลทั่วไปของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ B และอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โดยศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ

แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ B



ภาพศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า



### ภาพอาคารสำนักงานเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า



- รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนจากการรับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CPNRF

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ได้เช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลาประมาณ 15 ปี คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 7 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567) และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
พื้นที่อาคาร	มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"><li>- พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร</li><li>- พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 61,642 ตารางเมตร</li></ul>

## โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

- ข้อมูลทั่วไปของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ และภาคเหนือตอนบน โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2536 โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวาลัย ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ 50100 ซึ่งถนนมหิดลเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่

### แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



### ภาพศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต



- รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนจากการรับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม CPNRF

#### ลักษณะการลงทุน

สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายใน อาคารรวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่ และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายใน 1 อาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน) นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ได้เช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการกับโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นระยะเวลา 30 ปี คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 26 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587) และกรรมสิทธิ์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่อง



## พื้นที่อาคาร

มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้

- พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร
- พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 37,490 ตารางเมตร

## โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีชและโรงแรมฮิลตัน พัทยา

### • ข้อมูลทั่วไปของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ได้รับการพัฒนานจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนมกราคม 2552 เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้ชายฝั่งทะเลที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ภายในโครงการบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าและเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยศูนย์การค้าและโรงแรมตั้งอยู่เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

### แผนภาพแสดงที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา



ภาพศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช



ภาพโรงแรมฮิลตัน พัทยา



- รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีชและโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ตารางดังต่อไปนี้จะสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน

#### ลักษณะการลงทุน

##### โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) โดยทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวม (1) พื้นที่ในส่วนที่ซีพีเอ็นพัทยาได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง หรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็นพัทยา และสิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าวกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ต่าง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ให้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งซีพีเอ็นพัทยาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

	<p><b><u>โรงแรมฮิลตัน พัทยา</u></b></p> <p>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด) และสิทธิการเข้าใช้งานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตราและไม่ได้ติดตั้งตราถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งซีพีเอ็นพัทยาเป็นพหุกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p>
พื้นที่อาคาร	<p><b><u>ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช</u></b></p> <p>มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร</li> <li>- พื้นที่ให้เช่า (Leasable Area) ประมาณ 29,404 ตารางเมตร</li> </ul> <p><b><u>โรงแรมฮิลตัน พัทยา</u></b></p> <p>มีรายละเอียดพื้นที่ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่ใช้สอย* (Gross Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร</li> <li>- จำนวนห้องพัก 302 ห้อง</li> </ul> <p>หมายเหตุ: *พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ</p>

**หมายเหตุ :** การลงทุนในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็นพัทยา ภายใต้ร่างสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้กองทรัสต์ CPNREIT ลูกจ้างและคู่สัญญาของกองทรัสต์ CPNREIT พுகเข้าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาซึ่งเป็นส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน พุกเข้าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงพุกเข้าใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิเช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินกิจการของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ







08

---

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

---

# ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 300 ล้านบาท ภายใต้ชื่อ “บริษัท เซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด” มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร โดยในปี 2525 ได้เปิดโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทย และได้เปิดศูนย์การค้าใหม่ เช่น เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา เซ็นทรัลพลาซ่า ปิ่นเกล้า ซึ่งเป็นศูนย์การค้าอเนกประสงค์ พร้อมอาคารสำนักงาน และเซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา (ปัจจุบัน คือ เซ็นทรัลมาลีนา) ก่อนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ปัจจุบัน CPN มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244,000,000 บาท มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท โดยมีบริษัท เซ็นทรัลออลดิง จำกัด และบุคคลในตระกูลจิราธิวัฒน์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

CPN ประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (Mixed-use Development) ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรม และที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2560 CPN มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 32 แห่ง อยู่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 14 แห่ง และในต่างจังหวัด 18 แห่ง อาคารสำนักงาน 7 แห่ง ในกรุงเทพฯ โรงแรม 2 แห่ง คือ โรงแรมเซ็นทาราและคอนเวนชันเซ็นเตอร์ อุดรธานี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโครงการที่พักอาศัย 1 แห่ง ในกรุงเทพฯ นอกจากนี้ CPN ยังมีการลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โทรก (CPNREIT) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โทรก (CPNCG)

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ของ CPN จะเริ่มตั้งแต่การจัดหาที่ดินในทำเลและราคาที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการ การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ การควบคุมการออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง การบริหารงานขาย ตลอดจนเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลังจากที่เปิดให้บริการแล้ว รวมถึงการให้บริการระบบสาธารณูปโภค ระบบรักษาความปลอดภัย และการให้บริการด้านการรักษาความสะอาดภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้าในบางโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ โดยการเปิดให้บริการนั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ สำหรับการบริหารธุรกิจโรงแรม CPN ได้ว่าจ้างบริษัทที่มีความชำนาญด้านการบริหารโรงแรมเป็นผู้บริหารโรงแรม เพื่อการบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ลักษณะการประกอบธุรกิจของแต่ละโครงการ

CPN เป็นเจ้าของโครงการ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	✓	✓			
เซ็นทรัลพลาซ่า งามอินทรา	✓				
เซ็นทรัลมารินา (เดิมคือ เซ็นทรัล เซ็นเตอร์ พัทยา)	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา	✓	✓		✓	✓
เซ็นทรัลเวิลด์	✓				
เซ็นทรัลพลาซ่า รัตนนิมิตร์	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ	✓	✓			✓
เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี	✓		✓		✓
เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	✓	✓			
เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี	✓				✓
เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่	✓				✓
เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่	✓				✓
เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า ระยอง	✓				✓
เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า เวสต์เกต	✓				✓
เซ็นทรัลเฟสติวัล ฮิลล์	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า นครศรีธรรมราช	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า นครราชสีมา	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซ่า มหาชัย	✓				✓

CPN เป็นผู้บริหารโครงการ	ศูนย์การค้า	อาคารสำนักงาน	โรงแรม	อาคารที่พักอาศัย	ศูนย์อาหาร
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	✓	✓			✓
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	✓				✓
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	✓				✓
เซ็นทรัลเฟสติวัล ฟิชยา บีช	✓		✓		✓
เซ็นทรัลเวิลด์		✓			

09

---

วัตถุประสงค์และ  
นโยบายการลงทุน

---

# วัตถุประสงค์ และนโยบายการลงทุน

## วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ยังได้กำหนดวัตถุประสงค์ที่สำคัญดังต่อไปนี้

1. เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
2. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
3. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักในอนาคต ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

## นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ประเภทค้าปลีกซึ่งอาจมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรมและเซอร์วิสอะพาร์ตเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่ตั้งที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด



# 10

---

การจัดหาประโยชน์  
จากอสังหาริมทรัพย์

---

# การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเจเมนต์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (จากการที่ CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้อยละ 99.99 และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์) โดย CPN มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานมานานกว่า 30 ปี ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมนั้นกองทรัสต์ CPNREIT ให้บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน” หรือ “ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล”) เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) (โดย CPN ถือหุ้นในบริษัทย่อยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวร้อยละ 99.99) โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้แต่งตั้งบริษัทในกลุ่ม Hilton ซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารจัดการโรงแรมในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ต่อไปตามเดิม โดยกองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับประโยชน์ในรูปของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรจากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญา

และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนให้ประสบความสำเร็จในระยะยาว และสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนดังนี้:

- การติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ CPNREIT ในอดีต และหากผลประกอบการของกองทรัสต์ CPNREIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้าอย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ๆ ให้กับลูกค้า
- การพัฒนาบุคลากรและยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาใช้เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจอดรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องนำเป็นต้น
- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับปรุงพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า
- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

ลักษณะของการจัดหาประโยชน์โดยกองทรัสต์ CPNREIT ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินว่าเป็นศูนย์การค้า/อาคารสำนักงาน หรือโรงแรม โดยมีลักษณะของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

### **การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน**

สำหรับทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้ง CPN ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดย CPN จะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อ ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการ เพื่อนำส่งกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่หรือผู้รับบริการโดยตรง โดยสัญญาที่ กองทรัสต์ CPNREIT เข้าทำโดยส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่หรือผู้รับบริการทุกราย

### **การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรม**

กองทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พักยา โดยกองทรัสต์ CPNREIT ได้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ ซีพีเอ็น พักยา โอเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 99.99 ของ CPN เพื่อ นำไปจัดหาประโยชน์ต่อไป โดย ซีพีเอ็น พักยา โอเทล ยังคงแต่งตั้งกลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ ตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พักยา ต่อไปตามเดิม ในการนำทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พักยา ออกให้เช่าช่วงแก่ ซีพีเอ็น พักยา โอเทล กองทรัสต์ CPNREIT จะได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงฉบับแรกหลังจากที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ธันวาคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้งกองทรัสต์ CPNREIT และ ซีพีเอ็น พักยา โอเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 3 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี โดยมีการคิดค่าเช่าทั้งในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ทั้งนี้ ค่าเช่าที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับจากการให้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พักยา ซึ่งอยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน โดยค่าเช่าจะประกอบไปด้วยค่าเช่าคงที่ไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของค่าเช่าทั้งหมด อันเป็นการลดความเสี่ยงบางส่วนจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของโรงแรมและเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) โดยประมาณการกำไรก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษีเงินได้หักเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง (FF&E Reserve Deduction) สำหรับปี 2561 มีจำนวนประมาณ 296 ล้านบาท (อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561) ซึ่งอยู่ในระดับที่สามารถสร้างความมั่นใจได้ว่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พักยา จะมีผลการดำเนินงานและกำไรที่เพียงพอในการจ่ายชำระค่าเช่าคงที่ ในปี 2561 จำนวน 210 ล้านบาท ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ประกอบกับทำเลที่ตั้งและศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินอันจะส่งผลถึงความสามารถในการเติบโตของผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในอนาคต โดยรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พักยา เป็นดังนี้

เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พักยา โอเทล ตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าช่วงประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง โดยใช้วิธีการคำนวณ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## (1) การคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าช่วงมีผลใช้บังคับจนถึงสิ้นปี 2560

### (1.1) ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

ซีพีเอ็น พักยา โอเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 โดยค่าเช่าคงที่ต่อปีของปี 2560 คำนวณจากค่าเช่าคงที่ต่อปีของปี 2561 ปรับลดด้วยอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปี โดยแบ่งชำระจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส ยกเว้นไตรมาสแรกของการเริ่มระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง ให้ใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยไตรมาสแรกของการเริ่มระยะเวลาการเช่าช่วงจะคิดตามอัตราส่วนของจำนวนวัน จากค่าเช่าคงที่รายไตรมาสหารด้วยจำนวนวันในไตรมาสนั้น ๆ คูณด้วยจำนวนวันนับจากวันที่สัญญาเช่าช่วงมีผลใช้บังคับจนถึงวันที่สิ้นไตรมาส

### (1.2) ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พักยา โอเทล ตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม ถึง 31 ธันวาคม 2560 โดยใช้วิธีการคำนวณที่กำหนดในข้อ (2.2) ด้านล่างนี้

## (2) การคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### (2.1) ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

ซีพีเอ็น พักยา โอเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวก 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

## (2.2) ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โอเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยจะคำนวณโดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบันคำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วย ค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผัน} = \text{ร้อยละ } 90 \times (ก - ข - ค - ง)$$

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 ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้าง และพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กักไว้ในอดีตของซีพีเอ็นพัทยาในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งทำระหว่างซีพีเอ็น พัทยา โอเทล กับผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสสะสมนั้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1.1) ข้อ (2.1) (แล้วแต่กรณี)
- ถ้าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันดังกล่าวเท่ากับศูนย์ และหากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ

ทั้งนี้ หากค่าเช่าแฟรแฟนสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอฟ พทยา โอเทล ได้ชำระแก่กองทรัสต์ CPNREIT มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแฟรแฟนสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอฟ พทยา โอเทล ควรจะชำระตามพลัสฟรีที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในข้อ (2.2) ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอฟ พทยา โอเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอฟ พทยา โอเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแฟรแฟนรายไตรมาส กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงจะนำค่าเช่าแฟรแฟนในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าแฟรแฟนของไตรมาสถัดไปที่กองทรัสต์ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอฟ พทยา โอเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแฟรแฟนดังกล่าวที่กองทรัสต์ CPNREIT รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของรอบปีบัญชี กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแฟรแฟนที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่กองทรัสต์ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอฟ พทยา โอเทล อย่างไรก็ตาม หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแฟรแฟนที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแฟรแฟนที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอฟ พทยา โอเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอฟ พทยา โอเทล

นอกจากนี้ หากค่าเช่าแฟรแฟนที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแฟรแฟนสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่กองทรัสต์ CPNREIT ควรจะได้รับตามพลัสฟรีที่ได้จากการคำนวณตามสูตรในข้อ (2.2) ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอฟ พทยา โอเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอฟ พทยา โอเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแฟรแฟนประจำรอบปีบัญชี กองทรัสต์ CPNREIT จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอฟ พทยา โอเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน หลังวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอฟ พทยา โอเทล

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ข้อกำหนดของกฎหมายเกณฑ์ทางกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแฟรแฟนมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป กองทรัสต์ CPNREIT และซีพีเอฟ พทยา โอเทล ตกลงจะพิจารณาและหารือข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแฟรแฟน ต่อไป

ในกรณีที่ซีพีเอฟ พทยา โอเทล ไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวนเมื่อถึงกำหนดชำระแล้ว ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ซีพีเอฟ พทยา โอเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย หรือการเลื่อนการชำระค่าเช่าในเดือนที่มีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)



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

ในปี 2560 ที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โอเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้จ่ายค่าเช่าให้กองทรัสต์ทั้งหมดเป็นจำนวน 25.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและสัญญาเช่าอุปกรณ์ โดยค่าเช่ารับแบ่งเป็น

ค่าเช่าคงที่	16.9	ล้านบาท
ค่าเช่าแปรผัน	8.5	ล้านบาท



**CPN**REIT

# 11

---

การวิเคราะห์  
และคำอธิบายของ  
ฝ่ายจัดการ

---



# การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

## ภาพรวมเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2560 เติบโตในอัตราที่สูงกว่าปีก่อนหน้า โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product) ขยายตัวร้อยละ 3.9 เทียบกับร้อยละ 3.2 ในปีก่อนหน้า จากปัจจัยสนับสนุนได้แก่ 1) การฟื้นตัวของการส่งออกสินค้าและบริการ 2) การเติบโตอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวจากภาพรวมนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมายังประเทศไทย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 จากปี 2559 และ 3) การปรับตัวดีขึ้นของการบริโภคภาคเอกชน

จากรายงานวิจัยของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด เปิดเผยว่า ตลาดค้าปลีกมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แต่มีอัตราการขยายตัวที่ช้าลง โดยในปี 2560 มีพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบเปิดให้บริการประมาณ 334,845 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและพื้นที่โดยรอบอยู่ที่ประมาณ 7,878,669 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกประมาณร้อยละ 78 ของพื้นที่ค้าปลีกที่เปิดให้บริการในปี 2560 คือ ศูนย์การค้า ตามด้วยคอมมูนิตี้มอลล์ประมาณร้อยละ 14 พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนประมาณร้อยละ 6 และไฮเปอร์มาร์เก็ตประมาณร้อยละ 2 และภาพรวมอัตราการเข้าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate) สูงกว่าร้อยละ 90<sup>/1</sup>

ที่มา: <sup>/1</sup> รายงานวิจัยพื้นที่ค้าปลีก กรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 4 ปี 2560 ของบริษัท คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย จำกัด

## เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 4 ปี 2560

- การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNRF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของ CPNREIT แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 โดยเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตันพัทยา ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดในวันที่ 31 สิงหาคม 2580 มีมูลค่าการลงทุนสุดท้ายสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเท่ากับ 11,908 ล้านบาท และหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560

- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3 ได้เริ่มทยอยเปิดพื้นที่ให้บริการภายหลังการปรับปรุงโครงการครั้งใหญ่ (Major Renovation) ในเดือนธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นการเปลี่ยนภาพลักษณ์และคอนเซ็ปต์ใหม่ของศูนย์การค้าให้มีความทันสมัย ตลอดจนปรับประเภทธุรกิจของร้านค้า (Merchandising Mix) ให้หลากหลายเข้ากับไลฟ์สไตล์ของลูกค้า เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็ว และคงความเป็นศูนย์การค้าที่ครบวงจร (One-Stop Shopping Center) ทั้งนี้ คาดว่าการปรับปรุงจะแล้วเสร็จและเปิดให้บริการทั้งหมดได้ในไตรมาส 1 ปี 2561

## ผลการดำเนินงาน

เนื่องจาก CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพมาจาก CPNRF และมีผลการดำเนินงานในปี 2560 ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน ถึง 31 ธันวาคม 2560 ดังนั้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและนักลงทุนได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและมีความต่อเนื่องตลอดทั้งปี 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้จัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการโดยรวมถึงผลการดำเนินงานของ CPNRF และการเปลี่ยนแปลงซึ่งเกิดจากการแปลงสภาพ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงในส่วนกองทุนในงบการเงินของ CPNREIT ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงตามหลักการทางบัญชีอันเนื่องมาจากการแปลงสภาพ

### ● รายได้

รายได้รวมสำหรับปี 2560 ทั้งสิ้น 3,525.9 ล้านบาท ลดลง 4.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 จาก 3,530.7 ล้านบาท ในปี 2559 รายได้รวมลดลงเพียงเล็กน้อย แม้ว่ารายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ลดลงเนื่องจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ (Major Renovation) แต่รายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการศูนย์การค้าอื่น ๆ ได้มีการเติบโตขึ้น โดยเฉพาะโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ซึ่งมีอัตราค่าเช่าและอัตราการเข้าพื้นที่สูงขึ้นภายหลังการดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่แล้วเสร็จทั้งหมดตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2559 ประกอบกับมีรายได้เพิ่มเติมในเดือนธันวาคมจากผลประกอบการของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตันพัทยา ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 นอกจากนี้ รายได้อื่นเพิ่มขึ้น 12.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.3 ในขณะที่รายได้ดอกเบี้ยรับลดลง 2.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.8 เมื่อเทียบกับปี 2559

ในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 มีรายได้รวม 936.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2559 เป็นผลหลักมาจากรายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ที่เพิ่มขึ้นหลังการปรับปรุงและพัฒนาพื้นที่ซึ่งเดิมก่อให้เกิดรายได้ไม่เต็มที่ให้เป็นโซนธนาคารและ Fashion Plus และผลประกอบการที่ดีขึ้นของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าที่เปิดให้บริการพื้นที่ทั้งหมดภายหลังการปรับปรุงครั้งใหญ่ ตลอดจนรายได้เพิ่มเติมในเดือนธันวาคมจากผลประกอบการของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตันพัทยา ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวมาแล้วข้างต้น แม้ว่ารายได้ค่าเช่าและบริการของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 จะลดลงเนื่องจากการปรับปรุงครั้งใหญ่ แต่รายได้รวมยังเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

รายได้รวมในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ของปี 2560 เพิ่มสูงขึ้น 103.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.4 เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและบริการของทุกโครงการเพิ่มขึ้นรวมถึงรายได้ค่าเช่าและบริการจากโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตันพัทยา ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมในเดือนธันวาคม ยกเว้นโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ที่รายได้ค่าเช่าและบริการลดลงจากไตรมาสก่อนเนื่องจากการปรับปรุงศูนย์การค้า ส่วนรายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นค่อนข้างใกล้เคียงกับไตรมาสที่ 3

สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 CPNREIT มีรายได้รวมทั้งสิ้น 378.4 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ 369.5 ล้านบาท รายได้อื่น 8.4 ล้านบาท และดอกเบี้ยรับ 0.5 ล้านบาท

## อัตราการเข้าพื้นที่

อัตราการเข้าพื้นที่ของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อยู่ที่ร้อยละ 91.01 เพิ่มขึ้นจากข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ที่ร้อยละ 87.37 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับเพิ่มของอัตราการเข้าพื้นที่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ที่ทยอยเปิดให้บริการภายหลังการปรับปรุงครั้งใหญ่ในเดือนธันวาคม 2560 จากร้อยละ 58.59 ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2560 เป็นร้อยละ 77.67 ณ สิ้นปี 2560 นอกจากนี้ อัตราการเข้าพื้นที่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ได้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.83 และร้อยละ 1.54 ตามลำดับ ในขณะที่อัตราการเข้าพื้นที่ของอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A และ B และโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ค่อนข้างใกล้เคียงกับอัตราการเข้าพื้นที่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560

อัตราการเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในเดือนธันวาคม 2560 อยู่ที่ร้อยละ 93.44

## • ค่าใช้จ่าย

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 802.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 102.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.6 จากปี 2559 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนเช่าและบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจากปี 2559 เท่ากับ 22.2 ล้านบาท และ 18.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 และร้อยละ 27.9 ตามลำดับ สาเหตุหลักมาจากสัดส่วนการสนับสนุนต้นทุนเช่าและบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ให้การสนับสนุน CPNRF และ CPNREIT ลดลงตามเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และต้นทุนภาษีโรงเรือนในภาพรวมได้รับตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายรวมยังเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าใช้จ่ายของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติมด้วย

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 27.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.9 จากปี 2559 เป็นผลหลักมาจากค่าคอมมิชชั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าและทำสัญญาเช่าใหม่ที่สูงขึ้นของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เนื่องจากมีจำนวนสัญญาเช่าที่หมดอายุลงในปี 2560 เป็นจำนวนมากกว่าเมื่อเทียบกับปี 2559 และค่าคอมมิชชั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าและทำสัญญาเช่าใหม่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 จากการทยอยเปิดพื้นที่ให้บริการภายหลังการปรับปรุงโครงการครั้งใหญ่ในเดือนธันวาคม นอกจากนี้ ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น 22.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.1 เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ CPNREIT เนื่องจากเงินกู้ยืมมีต้นทุนต่ำกว่าต้นทุนจากการเพิ่มเงินทุนจากผู้ออกหน่วย ซึ่งจะเป็นการช่วยเพิ่มอัตราผลตอบแทนการลงทุนให้กับผู้ออกหน่วย สำหรับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์เพิ่มขึ้น 11.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ จากการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT



ค่าใช้จ่ายรวมในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 มีจำนวนเท่ากับ 274.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.4 จากไตรมาสที่ 4 ปี 2559 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเพิ่มขึ้น 29.3 ล้านบาทหรือร้อยละ 27.9 และต้นทุนเช่าและบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร 19.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.8 จากไตรมาสเดียวกันของปี 2559 เนื่องจากค่าคอมมิชชั่นที่สูงขึ้นจากสัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2560 รวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น 24.2 ล้านบาท เนื่องจากการใช้เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายรวมยังเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าใช้จ่ายของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติม และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ จากการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT ด้วย

เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2560 ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้น 105.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 62.3 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนเช่าและบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร 24.3 ล้านบาทหรือร้อยละ 48.9 และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเพิ่มขึ้น 43.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.0 โดยเป็นผลหลักมาจากค่าคอมมิชชั่นที่สูงขึ้นจากสัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ในช่วงไตรมาส 4 ของปี 2560 และค่าคอมมิชชั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าและทำสัญญาเช่าใหม่ของโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 จากการทยอยเปิดพื้นที่ให้บริการภายหลังการปรับปรุงโครงการครั้งใหญ่ในเดือนธันวาคม รวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น 24.7 ล้านบาท เนื่องจากการใช้เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายรวมยังเพิ่มขึ้นเนื่องจากค่าใช้จ่ายของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่ได้ลงทุนเพิ่มเติม และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ จากการแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT ด้วย ค่าใช้จ่ายรวมของ CPNREIT สำหรับระยะเวลา 29 พฤศจิกายน ถึง 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 154.6 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 108.6 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่าย 30.1 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ 15.9 ล้านบาท

#### ● รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายได้จากการลงทุนสุทธิในปี 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,724.0 ล้านบาท ลดลง 106.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.8 จาก 2,830.8 ล้านบาท จากปี 2559 โดยเป็นผลจากรายได้รวมที่ลดลง 4.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายรวม 102.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.6

รายได้จากการลงทุนสุทธิในไตรมาสที่ 4 ปี 2560 มีจำนวนเท่ากับ 662.4 ล้านบาท ลดลง 60.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี 2559 เนื่องจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น 25.4 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น 85.7 ล้านบาท

เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2560 รายได้จากการลงทุนสุทธิลดลงเล็กน้อย 1.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 เนื่องจากรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น 103.4 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้น 105.3 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิของ CPNREIT สำหรับระยะเวลา 29 พฤศจิกายน ถึง 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 223.7 ล้านบาท

- **ความสามารถในการทำกำไร**

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิของปี 2560 อยู่ที่ร้อยละ 81.5 ลดลงร้อยละ 1.9 จากปี 2559 เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ 2.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.1 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 67.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.6 จากปี 2559 จึงเป็นผลให้อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิลดลงร้อยละ 3.0 มาอยู่ที่ร้อยละ 77.3 จากการที่รายได้จากการลงทุนสุทธิลดลง 106.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.8

- **การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะทางการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 47,055.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์รวมของ CPNRF ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 30 กันยายน 2560 เท่ากับ 13,451.7 ล้านบาท และ 13,283.2 ล้านบาทตามลำดับ เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ประกอบด้วยโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2560 เพิ่มขึ้นจาก 32,309.0 ล้านบาท และ 32,402.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 30 กันยายน 2560 ตามลำดับ เป็น 44,310.0 ล้านบาท

CPNREIT มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 รวมทั้งสิ้น 2,042.4 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์ 990.0 ล้านบาทและเงินสดและเงินฝากธนาคาร 1,052.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินสดและเงินฝากธนาคารของ CPNRF ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 30 กันยายน 2560 เท่ากับ 914.8 ล้านบาทและ 828.0 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 CPNREIT มีเจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอชำระเป็นจำนวน 597.9 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันได้ชำระแล้ว

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 14,453.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,874.6 ล้านบาท และ 1,917.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 30 กันยายน 2560 ตามลำดับ เนื่องจากการใช้เงินกู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 29,462.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย 13.3164 ล้านบาท ลดลงจาก 13.5561 บาทต่อหน่วย และ 13.6225 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 30 กันยายน 2560 ตามลำดับ

เนื่องจาก CPNRF ได้จ่ายเงินปันผลครั้งสุดท้ายก่อนการแปลงสภาพจากผลการดำเนินงานของไตรมาสที่ 3 ปี 2560 และได้แปลงสภาพมาเป็นกองทรัสต์ในวันที่ 1 ธันวาคม 2560 ทำให้ CPNRF มีกำไรสะสมจากผลการดำเนินงานจำนวน 2 เดือน คือตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560 ที่ยังไม่ได้จ่ายออกไปให้แก่ผู้ถือหุ้น ซึ่งเมื่อมีการแปลงสภาพ กำไรสะสมนี้ ได้ถูกบันทึกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในงบการเงินของ CPNREIT จึงทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในงบการเงินในส่วนของคุณ ซึ่งเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงตามหลักการทางบัญชีเท่านั้น

## สรุปข้อมูลทางการเงิน

ตารางที่ 1 : ขอบข่ายลงทุน

ล้านบาท	CPNREIT 29 พ.ย.- 31 ธ.ค.	CPNRF 1 ม.ค.- 4 ธ.ค.	CPNRF 2559	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 4 2560	CPNREIT 29 พ.ย.- 31 ธ.ค.	CPNRF 1 ม.ค.- 4 ธ.ค.	CPNRF 2559	เปลี่ยนแปลง YoY	ไตรมาส 4 2560	CPNREIT 29 พ.ย.- 31 ธ.ค.	CPNRF 1 ม.ค.- 4 ธ.ค.	ไตรมาส 3 2560	เปลี่ยนแปลง QoQ	ไตรมาส 4 2559	เปลี่ยนแปลง YoY
รายได้จากอสังหาริมทรัพย์	3,521.8	3,144.0	3,524.6	(0.1%)	935.4	377.8	3,144.0	3,524.6	(0.1%)	935.4	377.8	3,144.0	832.3	12.4%	909.9	2.8%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,410.1	3,040.7	3,425.2	(0.4%)	908.9	369.5	3,040.7	3,425.2	(0.4%)	908.9	369.5	3,040.7	804.8	12.9%	887.5	2.4%
รายได้อื่น	111.7	103.3	99.5	12.3%	26.5	8.4	103.3	99.5	12.3%	26.5	8.4	103.3	27.5	(3.7%)	22.4	18.0%
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>	<b>4.1</b>	<b>3.6</b>	<b>6.1</b>	<b>(32.8%)</b>	<b>1.4</b>	<b>0.5</b>	<b>3.6</b>	<b>6.1</b>	<b>(32.8%)</b>	<b>1.4</b>	<b>0.5</b>	<b>3.6</b>	<b>1.2</b>	<b>18.0%</b>	<b>1.5</b>	<b>(5.2%)</b>
รวมรายได้	3,525.9	3,147.6	3,530.7	(0.1%)	936.8	378.4	3,147.6	3,530.7	(0.1%)	936.8	378.4	3,147.6	833.4	12.4%	911.4	2.8%
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	651.7	543.1	583.8	11.6%	208.9	108.6	543.1	583.8	11.6%	208.9	108.6	543.1	140.9	48.3%	159.6	30.9%
ต้นทุนเช่าและบริหาร	141.8	125.3	119.6	18.6%	42.8	16.5	125.3	119.6	18.6%	42.8	16.5	125.3	32.7	30.9%	32.0	33.9%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	82.9	59.8	64.8	27.9%	31.3	23.1	59.8	64.8	27.9%	31.3	23.1	59.8	17.1	83.3%	22.2	41.0%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	426.9	358.0	399.4	6.9%	134.7	68.9	358.0	399.4	6.9%	134.7	68.9	358.0	91.0	48.0%	105.4	27.9%
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.0	0.0	0.0	2.0%	0.0	0.0	0.0	0.0	2.0%	0.0	0.0	0.0	0.0	184.8%	0.0	426.3%
ดอกเบี้ยจ่าย	94.9	64.8	72.4	31.1%	42.2	30.1	64.8	72.4	31.1%	42.2	30.1	64.8	17.5	141.3%	18.0	134.0%
<b>ค่าธรรมเนียมนและค่าใช้จ่ายในการบริหารจากอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>55.4</b>	<b>39.5</b>	<b>43.8</b>	<b>26.5%</b>	<b>23.3</b>	<b>15.9</b>	<b>39.5</b>	<b>43.8</b>	<b>26.5%</b>	<b>23.3</b>	<b>15.9</b>	<b>39.5</b>	<b>10.7</b>	<b>117.3%</b>	<b>11.1</b>	<b>110.3%</b>
รวมค่าใช้จ่าย	802.0	647.3	699.9	14.6%	274.4	154.6	647.3	699.9	14.6%	274.4	154.6	647.3	169.1	62.3%	188.7	45.4%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,724.0	2,500.2	2,830.8	(3.8%)	662.4	223.7	2,500.2	2,830.8	(3.8%)	662.4	223.7	2,500.2	664.3	(0.3%)	722.7	(8.3%)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	81.5%	82.7%	3.4%	(1.9%)	77.7%	71.3%	82.7%	3.4%	(1.9%)	77.7%	71.3%	82.7%	83.1%	(5.4%)	82.5%	(4.8%)
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	77.3%	79.5%	80.3%	(3.0%)	70.8%	59.2%	79.5%	80.3%	(3.0%)	70.8%	59.2%	79.5%	79.8%	(9.0%)	79.4%	(8.6%)

ที่มา : 1) ขอบข่ายเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของ CPNREIT

2) ขอบข่ายเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2560 และงบการเงินระหว่างกลางสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ของ CPNRF

ตารางที่ 2 : ฉบับแสดงฐานะการเงิน

ล้านบาท	CPNRF				CPNREIT 31 ธ.ค. 60
	31 ธ.ค. 59	31 มี.ค. 60	30 มิ.ย. 60	30 ก.ย. 60	
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม					
เชิณกรัฒพลาชา พระราม 2	6,705.0	6,520.0	7,184.0	7,186.0	7,186.0
เชิณกรัฒพลาชา พระราม 3	9,156.0	9,540.0	9,192.0	9,179.0	9,179.0
เชิณกรัฒพลาชา ปิ่นเกล้า	5,495.0	5,180.0	5,495.0	5,543.0	5,543.0
และปิ่นเกล้าทาวเวอร์ A และ B					
เชิณกรัฒพลาชา เชียงใหม่	10,953.0	10,580.0	10,531.0	10,494.0	10,494.0
แอร์พอร์ต					
เชิณกรัฒพลตวัล พัทยา บิษ	-	-	-	-	8,153.8
โรงแรมฮิลตันพัทยา	-	-	-	-	3,754.2
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	32,309.0	31,820.0	32,402.0	32,402.00	44,310.0
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	662.9	796.8	897.0	940.98	990.0
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	464.6	339.7	236.5	273.4	1,052.4
สินทรัพย์อื่น	167.0	153.3	162.0	155.7	703.1
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>33,603.8</b>	<b>33,110.2</b>	<b>33,697.6</b>	<b>33,772.4</b>	<b>47,055.6</b>
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,138.0	1,130.9	1,142.4	1,184.26	1,424.1
เงินกู้ยืม	1,874.6	1,852.9	1,831.3	1,917.81	14,453.7
หนี้สินอื่น	598.6	605.1	619.6	530.8	1,715.6
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>3,611.2</b>	<b>3,588.9</b>	<b>3,593.2</b>	<b>3,632.9</b>	<b>17,593.4</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>29,992.6</b>	<b>29,521.3</b>	<b>30,104.4</b>	<b>30,139.47</b>	<b>29,462.1</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ออกหน่วยลงทุน	24,406.2	24,406.2	24,406.2	24,406.21	29,653.4
บัญชีปรับสมดุล	-	-	-	-	216.1
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	5,586.4	5,115.1	5,698.2	5,733.27	(407.3)
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>13.5561</b>	<b>13.3431</b>	<b>13.6066</b>	<b>13.62</b>	<b>13.3164</b>

ที่มา : 1) ฉบับการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของ CPNREIT

2) จากฉบับการเงินสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2560 และฉบับการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ของ CPNRF

## สรุปข้อมูลผลการดำเนินงาน

### ตารางที่ 3: พื้นที่ให้เช่าและอัตราการเช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราการเช่า <sup>/1</sup>			
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า <sup>/1</sup>	31 มี.ค.60	30 มิ.ย. 60	30 ก.ย. 60	31 ธ.ค. 60
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	251,182	82,746	84.79%	89.92%	91.75%	93.58%
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	169,740	36,285	86.94%	62.65%	58.59%	77.67%
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	137,692	27,611	95.66%	95.66%	97.64%	99.18%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	50,653	34,031	90.27%	90.04%	84.53%	84.62%
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	37,490	93.96%	94.07%	93.12%	92.86%
<b>รวม/เฉลี่ย</b>	<b>732,258</b>	<b>218,163</b>	<b>88.86%</b>	<b>86.75%</b>	<b>86.00%</b>	<b>90.12%</b>
เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช	70,095	29,404	-	-	-	97.57%
<b>รวม/เฉลี่ย</b>	<b>802,353</b>	<b>247,567</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91.01%</b>
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	302 ห้อง	-	-	-	93.44%

หมายเหตุ: <sup>/1</sup> เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

### ตารางที่ 4: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

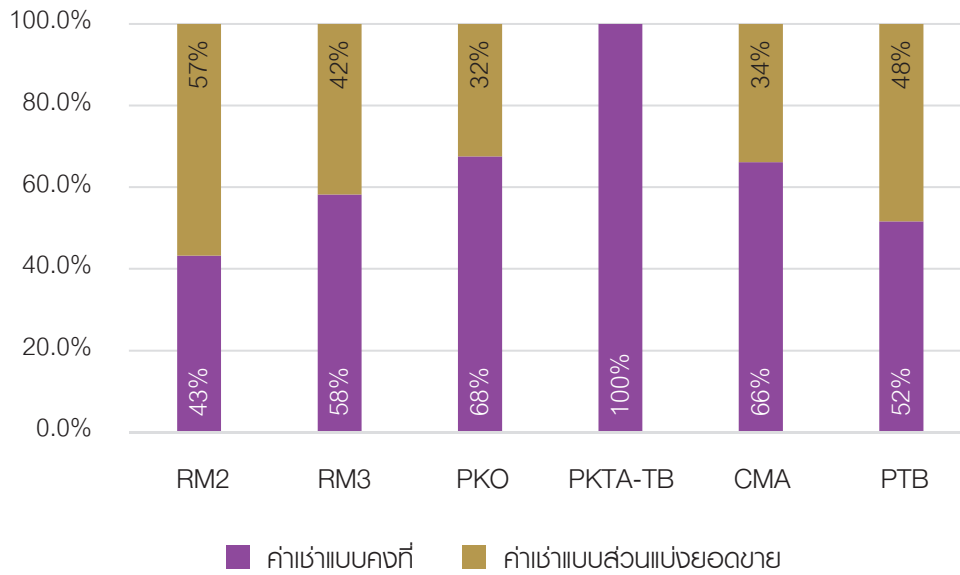
	ตั้งแต่ 1 ตุลาคม ถึง 31 ธันวาคม 2560		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ <sup>/1</sup>		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	% ของพื้นที่เช่า <sup>/2</sup>
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 2	89	12,122	33.7%
เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3	38	3,999	24.2%
เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า	7	869	4.5%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ A & B	14	4,633	16.1%
เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	46	1,998	8.2%
เซ็นทรัลเฟสติวัลพัทยา บีช <sup>/3</sup>	17	2,168	12.0%
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>211.00</b>	<b>25,788</b>	<b>18.1%</b>

หมายเหตุ: <sup>/1</sup> ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

<sup>/2</sup> สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

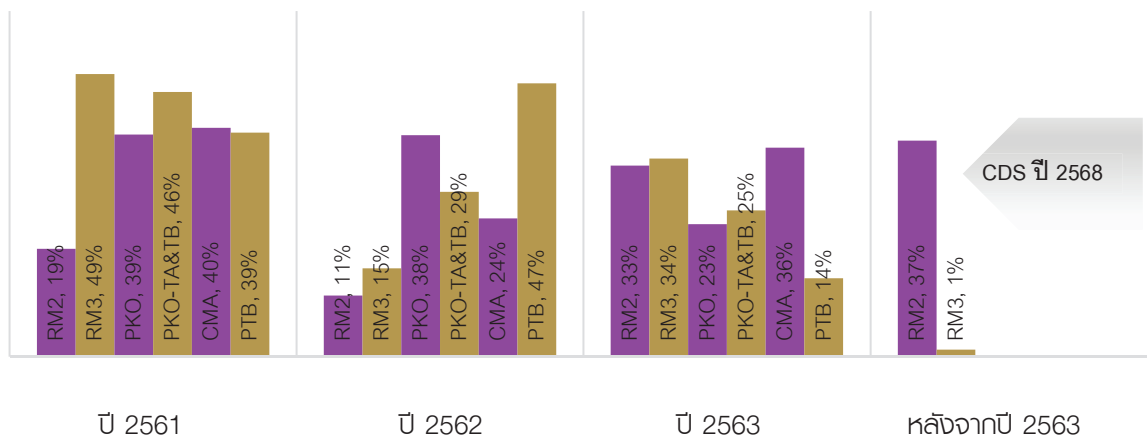
<sup>/3</sup> สัญญาที่เกิดขึ้นใหม่ช่วง 1 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560

แผนภาพที่ 1: โครงสร้างค่าเช่า



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

แผนภาพที่ 2: ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า



หมายเหตุ:

1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ 31 ธันวาคม 2560
2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี



12

---

ปัจจัยความเสี่ยง

---

- ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ CPNREIT หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT

- 1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจอันอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์
- 2) ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นและการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต
- 3) ความเสี่ยงจากการที่ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 4) กองทรัสต์ CPNREIT ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ ในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- 5) ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป ข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญานับที่ว่าจะต่อออกไป อาจไม่ดีและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจเหมือนเดิม
- 6) ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของธุรกิจโรงแรม
- 7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง  
ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม รวมถึงใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินการตามขั้นตอนและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ
- 8) รายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง
- 9) ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผลวิสัยอันมีผลกระทบต่อรายได้ของธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- 10) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมสิ้นสุดลง และซีพีเอ็น พัทยา โอเทล ไม่ต่ออายุสัญญาหรือการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงตามสัญญา กองทรัสต์ CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา แคนซิฟิ เอ็น พัทยาโอเทล รวมถึงกองทรัสต์ CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โอเทลอย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัทยา โอเทล เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละเป็นสำคัญและด้วยจุดเด่นของโรงแรมซึ่งมีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัทยา โอเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้

อนึ่ง ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา (วันที่ 31 ธันวาคม 2569) ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ CPNREIT ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดสัญญาดังกล่าว เกี่ยวกับความประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกหรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถสรุปข้อตกลงในการต่อสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือเพื่อให้กองทรัสต์ CPNREIT ดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาแทนซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาได้

11) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

12) ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก

การมีผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) เป็นปัจจัยหนึ่งในการดึงดูดลูกค้าเพื่อให้มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า โดยการสูญเสียผู้เช่าหลักดังกล่าวอาจทำให้ความน่าเชื่อถือของศูนย์การค้าลดลง ซึ่งอาจส่งผลให้ปริมาณผู้มาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า (Shoppers) ลดลงตามไปด้วย และอาจมีผลต่อความสามารถในการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าประเภทอื่น ๆ รวมถึงรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของศูนย์การค้าด้วยอย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้จะลดลง เนื่องจากหากผู้เช่าหลักจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ CPNREIT ผู้เช่าหลักดังกล่าวจะต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนครบกำหนดอายุสัญญา ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ระยะเวลาดังกล่าวในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมที่จะไม่ต่ออายุสัญญา และด้วยจุดเด่นในด้านที่ตั้งของศูนย์การค้าที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน รวมถึงประสบการณ์กว่า 30 ปีของ CPN ในการบริหารจัดการศูนย์การค้าในหลาย ๆ พื้นที่ ได้อย่างประสบความสำเร็จ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาคาดว่าจะดำเนินการได้

13) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

14) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนอยู่

15) ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุน

16) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

17) ความเสี่ยงจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิที่ดินและการเช่าสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

18) ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ในปี 30 และปี 60

19) กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินสำหรับโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

20) ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

21) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

22) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนจะไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาผู้ให้เช่าพื้นที่เดิมเป็นกองทรัสต์ CPNREIT

23) ความเสี่ยงจากการที่ CPN เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่เพียงรายเดียวและผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ CPN โดย CPN ถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้ CPN มีอำนาจควบคุมนโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้ หลังจากจากการแปลงสภาพกองทุนรวม CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ CPN จะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT ทำให้ CPN มีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญในการประชุมผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ CPNREIT อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงในการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีการแต่งตั้งกรรมการอิสระในสัดส่วน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะทำหน้าที่ในการพิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลภายในโครงสร้างคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงรายการอื่นใดที่มีนัยสำคัญโดยกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่อื่นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

24) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT และกลุ่มบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา

นอกจากการนำที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT แล้ว CPN ยังมีการบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอื่น ๆ อีกหลายโครงการซึ่งตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และในจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางการค้าและการท่องเที่ยวที่สำคัญของแต่ละภูมิภาค โดยในปัจจุบัน CPN มีการบริหารศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต รวมถึงศูนย์การค้าเซ็นทรัลมาลินีและศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าเซ็นทรัลมาลินี (ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองพัทยาและอยู่ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลพัทยา บีช ประมาณ 2 กิโลเมตร) ไม่ได้แข่งขันกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช เนื่องจากทั้งสองโครงการมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคนละระดับกัน โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัลมาลินีซึ่งมีขนาดเล็กกว่า จะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าในระดับที่ต่ำกว่าของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในส่วนของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี (ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลพัทยา บีช ประมาณ 60 กิโลเมตร) ศูนย์การค้าดังกล่าวไม่ได้แข่งขันกับศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช โดยตรง เนื่องจากทั้งสองโครงการตั้งอยู่คนละพื้นที่กัน ทำให้ทั้งสองโครงการดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้า (Shopper) ต่างกัน โดยศูนย์การค้าทั้งสามศูนย์ดังกล่าวมีแนวคิดของศูนย์ ตำแหน่งทางการตลาด จุดเด่น รวมถึงผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ที่แตกต่างกัน ในส่วนของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ (ซึ่งตั้งอยู่ห่างกันประมาณ 8-11 กิโลเมตร) ทั้งสองศูนย์การค้ามีแนวคิดของศูนย์ ตำแหน่งทางการตลาด จุดเด่น รวมถึงผู้เช่าหลักที่แตกต่างกัน ทำให้ทั้งสองศูนย์การค้าไม่ได้แข่งขันกัน

ทั้งนี้ การที่ CPN มีการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในพื้นที่ใกล้เคียงกันในบางพื้นที่ เนื่องจาก CPN เห็นว่าพื้นที่ดังกล่าว มีพัฒนาการทางเศรษฐกิจและศักยภาพทางธุรกิจในระยะยาวที่ดี อันเป็นผลจากพื้นที่มีการพัฒนาการทางเศรษฐกิจและสังคม และมีความเจริญมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้จำนวนประชากรและกำลังซื้อของประชากรในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ใกล้เคียงกัน เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เช่นกัน โดยฝ่ายบริหารของ CPN และทีมงานได้มีการศึกษาและประเมินปัจจัยที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าใหม่ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการศูนย์การค้าที่มีอยู่เดิม จะไม่กระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่ (Cannibalization) ในโครงการที่มีอยู่เดิม เนื่องจากมีความต้องการเช่าพื้นที่ (Space Demand) ในระยะยาวที่เพียงพอสำหรับทั้งโครงการที่มีอยู่เดิมและโครงการที่จะพัฒนาและก่อสร้างเพิ่มเติม

อนึ่ง โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT และ CPN มีไม่มากนัก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของ CPN ก็มีความแตกต่างกันทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้ง ซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าใช้บริการของลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือกเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ กองทรัสต์ CPNREIT ได้ว่าจ้าง CPN ให้บริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่ CPN ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ CPN มีการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ทั้งในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ได้อีกทางหนึ่ง

อนึ่ง ในการที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนในพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในครั้งนี้ เป็นการลงทุนในพื้นที่บางส่วน โดยพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังไม่ได้ลงทุนเป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงหรือมีแผนที่จะปรับปรุงโดย CPN เพื่อเพิ่มศักยภาพในเชิงพาณิชย์ (Commercial Enhancement) ให้แก่พื้นที่ดังกล่าว รวมถึงศักยภาพในการแข่งขันของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ในภาพรวม ซึ่งจะส่งผลดีต่อพื้นที่ในส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนด้วย โดยทาง CPN จะให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในพื้นที่ดังกล่าวแก่กองทรัสต์ CPNREIT

- 25) ความเสี่ยงจากการที่ CENTEL ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ CPN มีการบริหารโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรมอีสตัน พัทยา

บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“CENTEL”) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPN มีการบริหารโครงการโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของโรงแรมอีสตัน พัทยา ซึ่งอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจระหว่างโรงแรมอีสตัน พัทยา และโรงแรมที่บริหารงานโดย CENTEL โดยโรงแรมที่บริหารงานโดย CENTEL ดังกล่าวมีทั้งแบบที่เป็นโรงแรมที่ CENTEL เป็นเจ้าของและบริหารงาน และโรงแรมที่ CENTEL ไม่ได้เป็นเจ้าของแต่รับจ้างบริหาร

อย่างไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในประเด็นนี้ลดลงไปได้ เนื่องจากหลังจากที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนในโรงแรมฮิลตัน พัทยา แล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมนี้ ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตัน (ซึ่งไม่ได้เป็นนิติบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับ CPN และ CENTEL) เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยกลุ่มฮิลตันจะมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินงานและบริหารจัดการโรงแรม ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาจ้างบริหารโรงแรม โดยการบริหารของกลุ่มฮิลตันจะมีความเป็นอิสระและแยกจาก CPN และ CENTEL โดยสัญญาว่าจ้างกลุ่มฮิลตันเป็นผู้บริหารโรงแรมนั้นมีการกำหนดค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการโรงแรมที่สร้างแรงจูงใจให้กลุ่มฮิลตันบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เพื่อให้ทรัพย์สินดังกล่าวมีผลประโยชน์และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การที่โรงแรมฮิลตัน พัทยาและโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียงกับโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ที่มี CENTEL เป็นเจ้าของ และ/หรือ เป็นผู้บริหาร มีความเป็นอิสระจากกันในการดำเนินงาน รวมถึงมีการแข่งขันกันทางธุรกิจด้วยความเป็นธรรม (Fair Competition) จึงทำให้ไม่มีความเสี่ยงในเชิงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

- **ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน**

- 1) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายและการรับประกันหลายด้าน
- 3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- 4) ความเสี่ยงจากการประกันภัย
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

- **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์ CPNREIT**

- 1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยง
- 2) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการลงทุน
- 3) กำไรขั้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย
- 4) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต



- 5) สมมติฐานในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของการลงทุนตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลต่อมูลค่าที่ได้ลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT
- 6) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้ลงทุน**

- 1) ความเสี่ยงจากการที่ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- 2) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) ราคาหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย
- 4) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT อาจไม่ได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- 6) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม
- 7) ความเสี่ยงของกองทรัสต์ CPNREIT จากการกระจุกตัวการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 8) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ CPNREIT
- 9) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์
- 10) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์ CPNREIT อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน



13

---

การกำกับดูแลกิจการ

---



# การกำกับดูแลกิจการ

## การกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ประกอบกับเป็นการช่วยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นักลงทุน รวมถึงสาธารณชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาการก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้ให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

## นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายของหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ต.ล.ท.”) อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร จัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้กับสำนักงาน ก.ล.ต.

## การประชุมคณะกรรมการ

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับประกอบการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมทุกครั้ง
2. ในการนำเสนอเรื่องที่เป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับให้คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการในการดำเนินงานต่าง ๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การทำเพนดูลิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามเพนดูลิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการแต่ละท่านสามารถลงคะแนนเสียงและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดเรื่องหนึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น ๆ
4. ในการประชุมประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะนำเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่ออภิปรายปัญหาสำคัญ และให้มีเวลาเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายประเด็นสำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม การจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

## การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

### 1. การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

- 1) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่จัดส่งแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียให้กรรมการและผู้บริหาร เพื่อเปิดเผยส่วนได้เสียของตนก่อนเข้ารับตำแหน่ง และในทุก ๆ ครั้งที่มีการเปลี่ยนกรรมการหรือผู้บริหาร เพื่อให้ทราบถึงบุคคลที่อาจเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ทั้งหมด รวมถึงรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนและของคู่สมรส รวมทั้งบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ดังกล่าว
- 2) กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและของผู้ที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยไม่ชักช้า เมื่อได้รับแบบแสดงรายการหรือเมื่อตนเองได้ทราบถึงการมีส่วนได้เสียส่วนนั้น ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ภายใน 3 วันทำการภายหลังการซื้อขาย โอนหน่วยทรัสต์
- 3) เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในรูปแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย
- 4) เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะบันทึกหรือพิมพ์ผลการตรวจสอบออกมาจัดเก็บไว้เป็นหลักฐานคู่กับแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยด้วยตนเอง เพื่อประกอบการตรวจสอบ

### 2. ระบบแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในดังต่อไปนี้

- 1) มีการกำหนดนโยบายจรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของพนักงาน โดยเฉพาะในเรื่องการใช้อำนาจจากข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการสื่อสารให้แก่บุคลากรที่เข้าใหม่ของบริษัทฯ ได้อ่าน รับทราบและลงนามในวันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน และลงนามใหม่ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง
- 2) จำกัดการล่วงรู้และใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้บุคลากรของบริษัทฯ รับทราบข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน (Need to Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่บุคลากรหรือหน่วยงานล่วงรู้มา เป็นข้อมูลที่เป็นความลับซึ่งต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่เกี่ยวข้อง

- 3) จัดให้มีระบบการควบคุมที่มีประสิทธิภาพในการในการป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องล่วงรู้ข้อมูลภายในโดย
  - ก) ข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีการใช้รหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลในคอมพิวเตอร์และให้มีการเปลี่ยนรหัสผ่านเป็นประจำ
  - ข) กำหนดระดับขั้นการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของแต่ละบุคคล (Access Control Matrix) ว่าพนักงานคนใดสามารถเข้าถึงข้อมูลในแฟ้มใดได้บ้าง โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะต้องทำการสอบทานและปรับปรุงสิทธิการเข้าถึงให้เป็นปัจจุบันเสมอในกรณีที่พนักงานลาออก หรือเปลี่ยนหน้าที่ความรับผิดชอบ
  - ค) ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ให้มีการจัดเก็บสถานที่ปลอดภัย ในตู้หรือห้องที่ล็อกกุญแจ และมีการทำลายเอกสารที่ไม่ใช้งานแล้ว
  - ง) สถานที่ทำงานมีระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกเข้าได้ เช่น เป็นห้องที่ล็อกกุญแจ หรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ
- 4) ให้บุคลากรของบริษัทฯ ที่สามารถล่วงรู้ข้อมูลภายใน รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองภายใน 3 วันทำการ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม อาจทำการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการรายงานกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้
- 5) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารและบุคลากรที่ทราบข้อมูลภายในไม่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจส่งผลต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์อื่น เช่น การซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์
  - ก) ขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List)
  - ข) ส่งอีเมลแจ้งเตือนผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องถึงรายชื่อหลักทรัพย์ดังกล่าว
  - ค) เมื่อรายการดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะย้ายรายชื่อหลักทรัพย์เหล่านั้นไปอยู่ในบัญชีที่บริษัทต้องจำกัดการทำธุรกรรม (Restricted List) และส่งอีเมลแจ้งเตือนผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องตามข้อ ข) รวมถึงพนักงานรายอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน (ถ้ามี)
  - ง) เมื่อบุคลากรที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมแจ้งผู้บริหารและพนักงานตามข้อ ค) ถึงการเพิกถอนรายชื่อหลักทรัพย์ออกจากบัญชี Restricted List

#### **ระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก**

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทรัสต์ ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ได้รับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ซึ่งบริษัทฯ มีระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะเป็นผู้ควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าได้ดำเนินงานตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการดังนี้



1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย โดยทำการกำหนดเป้าหมายในการจัดหารายได้ และติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากความเสี่ยงของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ฯ รวมทั้งทำการติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
3. บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติ พร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมหรือสูญหาย เกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์
4. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้มีลักษณะหรือคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิเช่น ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนด และพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
5. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดให้มีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการป้องกันการเกิดปัญหาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ
6. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดเกณฑ์การประเมินผล แบ่งเป็นสองส่วน คือ
  - 1) ส่วนที่เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - 2) ส่วนที่เป็นผลการดำเนินงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
7. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการควบคุมและกำกับการทำงานดังนี้
  - 1) สอบทานความสัมพันธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
  - 2) ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมืออยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระเข้าบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
  - 3) สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติ ไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
  - 4) สุ่มตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลางและโปร่งใส ไม่มีการเอื้อประโยชน์ต่อผู้เช่ารายใดรายหนึ่งเป็นพิเศษ
  - 5) สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
  - 6) สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ออกหน่วยทรัสต์

- 7) สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
- 8) จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอกภายนอกงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

### การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหุ้นรายไตรมาสทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงาน ก.ล.ต. และ ต.ล.ก.

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น</li> <li>- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน</li> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้องเลิกกองทรัสต์ฯ</li> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ฯ ล่วงหน้า</li> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด</li> </ul>
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรง แต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนรับทราบ เช่น การแจ้งการเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี</li> </ul>
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อมูลที่ ต.ล.ก. ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน</li> </ul>
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์</li> <li>- รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ</li> </ul>
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จบการเงินรายไตรมาส 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>- จบการเงินประจำปี 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)</li> <li>- การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ</li> <li>- แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>- รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li> <li>- มูลค่า NAV ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> </ul>

# 14

---

การควบคุมภายใน  
และการบริหารจัดการ  
ความเสี่ยง

---

# การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน การบริหารและจัดการความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการรักษาประสิทธิภาพและความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในเพื่อปกป้องทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น รวมถึงมีการกำหนดโครงสร้างขององค์กรไว้อย่างชัดเจน มีการนำระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management Framework) มาใช้ในการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ หรือความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นรวมทั้งระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าวให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพื่อช่วยให้บริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ที่ต้องการในการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ และยังมีการแบ่งแยกหน้าที่ให้มีการตรวจสอบที่มีประสิทธิภาพออกจากกันอย่างเป็นระบบ มีการถ่วงดุลในทุกที่อย่างเหมาะสม รวมถึงการจัดให้มีระบบติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้บริหารหรือผู้บริหารทรัสต์ฯ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ จากการที่ผู้มีอำนาจใช้โดยมิชอบ

โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและควบคุม มีหน้าที่กำกับ ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบายระเบียบปฏิบัติของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินงานและการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ หลักปฏิบัติ และกฎเกณฑ์ที่กำหนด

15

---

การกู้ยืมเงิน

---

# การกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินจำนวน 2 สัญญา ประกอบด้วยวงเงินกู้ยืมเพื่อนำมาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT กับกลุ่มผู้ให้สินเชื่อ และวงเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อเดิมกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขสำคัญของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

## สัญญาให้กู้ยืมกับกลุ่มผู้ให้สินเชื่อ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารออมสิน ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรส
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	- วงเงินสินเชื่อ ก1 : 12,700 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระราคาลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ - วงเงินสินเชื่อ ก2 : 1,550 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน หรือชำระเงินคืนให้แก่ผู้กู้สำหรับ ค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้ได้กดรองจ่ายไปแล้วเกี่ยวกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน - วงเงินสินเชื่อ ข : 7,125 ล้านบาท เพื่อนำไปชำระเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพ (BIBOR) บวกด้วยอัตราคงที่ต่อปี
ระยะเวลาการชำระเงินกู้	- วงเงินสินเชื่อ ก: วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ในสัญญา - วงเงินสินเชื่อ ข: ชำระทุก ๆ ครึ่งปี รวมทั้งหมด 28 งวด โดยงวดแรกเกิดขึ้นในวันครึ่งปีแรก นับจากวันเบิกใช้สินเชื่อ
การชำระดอกเบี้ย	งวดดอกเบี้ยมีกำหนดระยะเวลา 6 เดือน และกำหนดชำระเป็นประจำทุกวันครึ่งปี ยกเว้นงวด ดอกเบี้ยงวดแรกเกิดในวันสุดท้ายของเดือนมกราคม 2561
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี



<p><b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก</b></p>	<p><b>อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี</li> <li>- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งสุดท้ายที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เกิน 1 ปี ภายหลังจากวันที่ของสัญญานี้ กองทรัสต์ CPNREIT ต้องดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกินกว่าร้อยละ 60 โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี</li> </ul> <p><b>อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องแจ้งให้ตัวแทนสินเชื่อทราบโดยทันที เมื่อผู้กู้ได้ก่อหนี้ทางการเงินนอกเหนือจากนี้ตามสัญญานี้</li> <li>- ผู้กู้ตกลงจะดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ ไม่เกินอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีบัญชีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะการเงิน</li> </ul>
--	--

สัญญายืมกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

<p><b>ผู้ให้กู้</b></p>	<p>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>
<p><b>ผู้กู้</b></p>	<p>ทรัสต์ กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท</p>
<p><b>วงเงินกู้ (ล้านบาท)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วงเงินที่ 1 : 1,918 ล้านบาท</li> <li>- วงเงินที่ 2 : 1,918 ล้านบาท</li> </ul> <p>วงเงินกู้เพื่อนำไปชำระหนี้สินเชื่อตามสัญญาสินเชื่อของกองทุนรวม CPNRF</p> <p>วงเงินกู้ยืมเพื่อนำไปชำระหนี้เงินกู้ภายใต้วงเงินที่ 1</p>
<p><b>อัตราดอกเบี้ย</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วงเงินที่ 1 : อัตราดอกเบี้ยคงที่</li> <li>- วงเงินที่ 2 : อัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ลบด้วยอัตราคงที่ต่อปี</li> </ul>
<p><b>ระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- วงเงินที่ 1 : ชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 1 ปีนับจากวันที่ลงนามในสัญญานี้</li> <li>- วงเงินที่ 2 : ชำระเป็นรายงวด 6 เดือน รวมทั้งสิ้น 18 งวด โดยชำระภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมของทุกปี</li> </ul>
<p><b>การชำระดอกเบี้ย</b></p>	<p>ชำระเป็นรายงวด 6 เดือน ภายในวันทำการวันสุดท้ายของเดือนมิถุนายน และเดือนธันวาคมของทุกปี โดยเริ่มชำระครั้งแรกตั้งแต่วันทำการสุดท้ายของเดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไป</p>

หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มี
ข้อกำหนดทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>- กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่ยอมรับว่าเหมาะสมแก่การลงทุน (Investment Grade) ซึ่งเป็นการจัดอันดับความน่าเชื่อถือครั้งสุดท้ายที่ได้รับ การจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินให้ไม่เกินกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> </ul>

สถานะของการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2560 สามารถแสดงได้ตามตารางด้านล่างนี้

จำนวนเงินต้นคงค้าง	14,453 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	47,055 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืม ต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	30.7%

# 16

---

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจ  
ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

---

# ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่

---

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหุ้นทั้งสิ้นร้อยละ 26.69

แม้ว่าบริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

17

---

การป้องกันความขัดแย้ง  
ทางผลประโยชน์

---

# การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นและให้กองทรัสต์ CPNREIT มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง จึงได้มีการกำหนดนโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงนโยบายการกำรธุรกรรมกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- **นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์**

กรณีที่จะมีการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำรรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เชื้อไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ CPNREIT ในการเข้ากำรธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- การกำรธุรกรรมของกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ CPNREIT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรมรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้ากำรธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการกำรธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้ากำรรายการโดยกองทรัสต์ CPNREIT ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้ากำรรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้ากำรรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์ ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการกำรรายการของกองทรัสต์ CPNREIT ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง



- **นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์**

ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการเข้าทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT จะเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการทำรายการกับทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อกำหนด





**CPNREIT**



18

---

ความรับผิดชอบต่อสังคม

---

# ความรับผิดชอบต่อสังคม

## ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ฯ และได้พิจารณาทิศทางการรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้ให้แรงงานอย่างเป็นธรรม การรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การเผยแพร่วัฒนธรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

## การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งและพึงปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิด และเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องเคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

## การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล และตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยบริษัทฯ มีการสนับสนุนและการพิทักษ์ในเรื่องที่จะไม่ให้พนักงานและองค์กรเข้าไปมีส่วนร่วมหรือเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยมีการกำหนดสิทธิในชีวิต เสรีภาพในการแสดงออก ความเสมอภาคในกฎหมาย ตลอดจนสิทธิในการทำงานตามข้อกฎหมาย สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน สิทธิด้านสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ โดยให้ความเท่าเทียมกัน

## ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ด้วยกองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 โครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี โครงการเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พัทยา บี และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการ โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่าและผู้ให้บริการ มีการมุ่งเน้นการดำเนินการด้านบริหารอาคาร รักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการ

## การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ มุ่งให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในพื้นที่โครงการและพื้นที่นอกกรอบ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และช่วยการบำรุงรักษาในระยะยาว รณรงค์กระบวนการรีไซเคิล รณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด และปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด







19

---

ข้อมูลหน่วยธุรกิจ

---

# ข้อมูลหน่วยทรัสต์

## ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหลักทรัพย์

### ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ทุนจดทะเบียน	29,653,382,715 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,212,476,700 หน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	29,462,148,155 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	13.3164 บาทต่อหน่วย

### ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560

ราคาปิด	22.60 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	22.20 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	22.20 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด	49.12 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี (AOM Value)	434.65 ล้านบาท

## ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์

### ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่

ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	590,521,686	26.69
2	ธนาคาร ออมสิน	68,004,833	3.07
3	MRS. ARUNEE CHAN	55,645,800	2.52
4	HSBC (SINGAPORE) NOMINEES PTE LTD	55,072,310	2.49
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,367,952	1.69
6	HSBC BANK PLC-HSBC INSTITUTIONAL TST SVS(IRE) LTD FIRST STATE GLOBAL UMBRELLA FUND PLC - FIRST STATE ASIAN EQU	33,261,756	1.50
7	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	31,152,700	1.41
8	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	30,207,000	1.37
9	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	29,494,000	1.33
10	GIC PRIVATE LIMITED	28,178,537	1.27

## การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

### นโยบายการจ่ายผลประโยชน์

- กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี  
อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
  - 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ CPNREIT
  - 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือการผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ CPNREIT ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี โดยในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ กว.49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ลงมติที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดเหตุการณ์ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ พ้องพันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

### **ข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ลงมติที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กว. 49/2555 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี) เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

20

งบการเงิน

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุล และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ งบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 (ก) และ 5	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
<p>เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ซึ่งทรัพย์สินที่รับโอนส่วนใหญ่เป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวนเงิน 32,402 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงิน 11,908 ล้านบาทในวันเดียวกัน</p> <p>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญใน งบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงาน</li> <li>• ให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคพีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม โดยเปรียบเทียบสถานการณ์และวิธีการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกันกับผลงานของผู้ประเมิน</li> <li>• พิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ</li> <li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณั้ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่หากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บงกช อ่ำเจียม

(บงกช อ่ำเจียม)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 3684

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ 2561

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท  
งบดุล

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2560 (บาท)
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน 44,916 ล้านบาท)	5	44,310,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		
(ราคาทุน 990 ล้านบาท)		989,992,666
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	4, 6	1,052,359,056
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	4, 7	188,624,531
ดอกเบี้ยค้างรับ	4	75,045
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		392,805,277
สินทรัพย์อื่น		121,697,002
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>47,055,553,577</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้การค้า	4	107,052,281
เจ้าหนี้อื่น	4	57,237,111
เจ้าหนี้อายัดหัก ณ ที่จ่าย		597,948,950
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	4	1,424,070,524
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	703,560,020
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		51,480,578
เงินกู้ยืม	4, 8	14,453,698,422
หนี้สินอื่น	4, 9	198,357,536
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>17,593,405,422</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>29,462,148,155</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		
ทุนจดทะเบียน	10	29,653,382,715
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10	29,653,382,715
บัญชีปรับสมดุล	10	216,092,989
ขาดทุนสำหรับงวด	10	(407,327,549)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>29,462,148,155</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		13.3164
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		2,212,476,700
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2560

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)</b>				
สิทธิการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินพร้อม				
อาคารศูนย์การค้าและระบบสาธารณูปโภค และ โรงแรม				
จำนวน 6 โครงการ				
1. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2				
ที่ตั้ง 128 หมู่ 6 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามค่า (บางบอน)				
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า				
พร้อมอาคารจอดรถ งานระบบสาธารณูปโภค				
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์				
(พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 251,182 ตารางเมตร)	53-2-38.4	7,186,000,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		136,411		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		18,876		
		<b>7,186,155,287</b>	<b>7,186,000,000</b>	<b>15.86</b>
2. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3				
ที่ตั้ง 79 ถนนรัชดาภิเษก แขวงช่องนนทรี				
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า				
พร้อมพื้นที่จอดรถ งานระบบสาธารณูปโภค				
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์				
(พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 169,740 ตารางเมตร)	12-2-44.6	9,179,000,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		248,541		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		351,634,450		
		<b>9,530,882,991</b>	<b>9,179,000,000</b>	<b>20.26</b>
3. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า				
ที่ตั้ง 7 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์				
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร				
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า				
พร้อมอาคารจอดรถ อาคารสำนักงาน งานระบบ				
สาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์				
(พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 188,345 ตารางเมตร)	24-2-84	5,542,995,247		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		111,861		
		<b>5,543,107,108</b>	<b>5,543,000,000</b>	<b>12.24</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

31 ธันวาคม 2560				
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ที่ตั้ง 2 ถนนมหิดล 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า พร้อมอาคารจอดรถ อาคารเอนกประสงค์ งานระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดตั้ง และอุปกรณ์ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 122,991 ตารางเมตร)	32-3-56.85	10,494,000,000		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		152,780		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า		4,015,425		
		<b>10,498,168,205</b>	<b>10,494,000,000</b>	<b>23.17</b>
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ที่ตั้ง 333/99 หมู่ที่ 9 ถนนพัทธาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 70,095 ตารางเมตร)		4,892,299,492		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		3,246,532,994		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		176,123,198		
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		15,525,000		
		<b>8,330,480,684</b>	<b>8,153,832,486</b>	<b>18.00</b>
6. โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ตั้ง 333/101 หมู่ที่ 9 ถนนพัทธาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี สิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม พร้อมอาคารจอดรถ (พื้นที่ให้เช่าสุทธิ 49,686 ตารางเมตร)		1,501,667,006		
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค		2,192,500,508		
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า		72,830,971		
เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์		60,000,000		
		<b>3,826,998,485</b>	<b>3,754,167,514</b>	<b>8.29</b>
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>		<b>44,915,792,760</b>	<b>44,310,000,000</b>	<b>97.82</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	31 ธันวาคม 2560		
	จำนวนเงินต้น	ราคายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์			
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน			
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ	990,000,000	989,992,666	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	<u>990,000,000</u>	<u>989,992,666</u>	<u>2.18</u>
รวมเงินลงทุน	<u><u>45,905,792,760</u></u>	<u><u>45,299,992,666</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท  
งบกำไรขาดทุน

		สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)
<b>รายได้จากการลงทุน</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	4	369,462,894
ดอกเบี้ยรับ	4	526,069
รายได้อื่น	4	8,364,073
<b>รวมรายได้</b>		<b>378,353,036</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ต้นทุนเช่าและบริการ	4	16,544,043
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4, 12	12,108,785
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4, 12	3,082,236
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12	467,877
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4, 12	68,902,473
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		280,000
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4	23,116,479
ต้นทุนทางการเงิน	4	30,110,082
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>154,611,975</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>223,741,061</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(25,268,517)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	(605,800,093)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(631,068,610)</b>
<b>การลดลงสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>(407,327,549)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	
	29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	
	ถึงวันที่	
หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2560	
	(บาท)	
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด</b>		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		223,741,061
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(25,268,517)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(605,800,093)
การลดลงสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน		<b>(407,327,549)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b>		
หน่วยทรัสต์ที่ออกจากการแปลงสภาพกองทุนรวมมากองทรัสต์		
ในระหว่างงวดจำนวน 2,212,476,700 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 13.4028 บาท	10	29,653,382,715
บวก การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของบัญชีปรับสมดุล	10	216,092,989
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		<b>29,869,475,704</b>
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด</b>		
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		<b>29,462,148,155</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท**  
**งบกระแสเงินสด**

สำหรับระยะเวลา  
 ตั้งแต่วันที่  
 29 พฤศจิกายน 2560  
 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)  
 ถึงวันที่  
 31 ธันวาคม 2560  
 (บาท)

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (407,327,549)

**ปรับกระทบรายการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน**

**ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน**

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(12,539,455,805)
เงินรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	394,528
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(990,000,000)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	(75,552,911)
การเพิ่มขึ้นในภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	(392,805,277)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(53,560,423)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้การค้า	85,852,925
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	126,089,254
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	597,948,950
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับล่วงหน้า	226,717,013
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	360,444,616
การลดลงในรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(42,717,433)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	5,131,654
ดอกเบี้ยรับ	(526,069)
รับดอกเบี้ย	451,024
ต้นทุนทางการเงิน	30,110,082
รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	25,268,517
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	605,800,093
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(12,437,736,811)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท  
งบกระแสเงินสด**

		สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (บาท)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	8	12,556,353,217
การจ่ายค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ		(21,375,000)
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมมากองทรัสต์		955,117,650
<b>เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		<b>13,490,095,867</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น - สุทธิ</b>		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)		-
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด</b>		<b>1,052,359,056</b>
<b>ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบงบกระแสเงินสด</b>		
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>		
รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวม มากองทรัสต์	5	32,402,000,000
รับโอนสินทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมมากองทรัสต์		181,208,198
รับโอนหนี้สินจากการแปลงสภาพกองทุนรวมมากองทรัสต์		3,771,525,202

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่  
29 พฤศจิกายน 2560  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)  
ถึงวันที่  
31 ธันวาคม 2560  
(บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)

-

รายได้ (ขาดทุน) จากกิจกรรมลงทุน

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

0.1011

รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

(0.0114)

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

(0.2738)

รวมขาดทุนจากกิจกรรมการลงทุน

(0.1841)

บวก หน่วยทรัสต์ที่ออกจากการแปลงสภาพกองทุนรวมมากองทรัสต์ในระหว่างงวด

13.4028

บวก การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นของบัญชีปรับสมดุล

0.0977

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด

13.3164

อัตราส่วนของการลดลงสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ย

ระหว่างงวด (ร้อยละ)

(1.38)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)

29,462,148,155

อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

0.53

อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

1.28

อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)\*

1.43

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)

29,448,570,672

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

และคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
6	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
7	ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ
8	เงินกู้ยืม
9	หนี้สินอื่น
10	ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
12	ค่าใช้จ่าย
13	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
14	ส่วนงานดำเนินงาน
15	เครื่องมือทางการเงิน
16	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561

#### 1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 โดยเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน และภาระผูกพันจากกองทุนรวมเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์เป็นประเภทไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการ คือ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา

เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 26.69 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

### (ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 ทุกฉบับมาถือปฏิบัติ

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ๆ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ กองทรัสต์ได้ประเมินในเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินของกองทรัสต์จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

### (ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

### (ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

#### (ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### (ก) การวัดค่าเงินลงทุน

##### เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ที่ซื้อ และ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์รวมถึงที่ดิน อาคาร และเครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย และจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งสุดท้าย ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

#### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรม โดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และตามข้อกำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

#### การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุน

ในกรณีที่กองทรัสต์จำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

#### (ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(ค) **ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ**

ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) **เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(จ) **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ฉ) **รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้ารับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ข) **ต้นทุนทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ข) **ค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

(ณ) **ภาษีเงินได้**

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

(ญ) **การแบ่งปันส่วนทุน**

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(ฎ) บัญชีปรับสมดุล

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยลงทุนที่ขายจะถูกบันทึกใน “บัญชีปรับสมดุล”

(ฎ) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 26.69 ของหน่วยทรัสต์ที่ออก และชำระแล้ว - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - รับค่าธรรมเนียมการจัดการ จากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์ จากกองทรัสต์
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทใหญ่ ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- ให้กู้ยืมเงินแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - ให้บริการเงินฝากธนาคาร
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัด น้ำเสียแก่กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พัทธา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม
บริษัท ซีพีเอ็น พัทธา โฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อย ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า สังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	ประเทศไทย	- มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	มีกรรมกร ผู้บริหาร หรือผู้มี อำนาจควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และ บริการ

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	- ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ดอกเบี้ยรับ	- ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
รายได้อื่น	- อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ต้นทุนเช่าและบริการ	- ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ต้นทุนทางการเงิน	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	- ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

สำหรับระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่  
29 พฤศจิกายน 2560  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)  
ถึงวันที่  
31 ธันวาคม 2560  
(พันบาท)

### รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	29,015
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	5,009
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	974
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	44,646

รวม

79,644



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
ดอกเบี้ยรับ	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	526
รายได้อื่น	
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	130
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	181
รวม	311
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนเช่าและบริการ	
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	4,610
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	120
รวม	4,730
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	12,109
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	3,082
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	68,902

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	4,682
ต้นทุนทางการเงิน	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	3,909
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้	
	31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
เงินฝากธนาคาร	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	782,435
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	22,639
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	3,996
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	175
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	31,973
รวม	58,783
ดอกเบี้ยค้างรับ	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	75

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

31 ธันวาคม 2560

(พันบาท)

#### เจ้าหนี้การค้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	77,186
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	12,518
<b>รวม</b>	<b>89,704</b>

#### เจ้าหนี้อื่น

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	6,077
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	762
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	276
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,291
<b>รวม</b>	<b>10,406</b>

#### เงินมัดจำรับล่วงหน้า

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	22,564
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	16,930
บริษัท ซี อาร์ ซี สपोर्ट จำกัด	4,308
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	141,377
<b>รวม</b>	<b>185,179</b>

#### ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	37,828
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	90
<b>รวม</b>	<b>37,918</b>

#### เงินกู้ยืม

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,917,813
---------------------------------	-----------

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

31 ธันวาคม 2560

(พันบาท)

#### หนี้สินอื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	10,825
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,962
<b>รวม</b>	<b>12,787</b>

#### สัญญาสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

##### บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด

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 ทั้งนี้สัญญาสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 คราว คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา ผู้เช่าช่วงต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่จำนวนเงินรวม 2,194 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

##### บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนหนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 มีผลทำให้ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด เริ่มต้นขึ้น ณ วันที่ได้รับโอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีภาระผูกพันจากการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระบบบำบัดน้ำเสียกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ภาระผูกพันดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัล ฟลาซา พระราม 2 โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ 7 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ดังนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

31 ธันวาคม 2560

(พันบาท)

#### ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

ภายในหนึ่งปี	5,750
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	24,720
หลังจากห้าปี	18,010
<b>รวม</b>	<b>48,480</b>

## 5 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### การรับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ทั้งนี้เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนจากกองทุนรวมมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงินรวม 32,402 ล้านบาท อยู่ภายใต้โครงการของบริษัท เช่น ทรูปลูกพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 มีสัญญาเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 7 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 7,186 ล้านบาท
- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 มีสัญญาเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 17 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 30 ปี และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 9,179 ล้านบาท
- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า มีสัญญาเช่าและเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 7 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 5,543 ล้านบาท
- โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต มีสัญญาเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือ 26 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587 และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 10,494 ล้านบาท

## วัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

#### การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมกับบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่าและเช่าช่วงมีระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 และมีรายละเอียดดังนี้

##### โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วยศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

##### โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 11,908 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช จำนวนเงิน 8,154 ล้านบาท และโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จำนวนเงิน 3,754 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 249 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

31 ธันวาคม 2560

(พันบาท)

#### เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ราคาทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด -

บวก รับโอนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

จากการแปลงสภาพกองทุนรวมมายังกองทรัสต์ 32,402,000

บวก ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า 249,604

บวก การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 11,908,525

บวก เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง

ในสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นระหว่างงวด 381,327

หัก เครื่องตกแต่ง ดัดตั้งและอุปกรณ์ และส่วนปรับปรุง

ในสิทธิการเช่าลดลงระหว่างงวด (25,663)

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด

44,915,793

#### ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์

กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ต้นงวด -

หัก ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาระหว่างงวด

(605,793)

ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ปลายงวด

(605,793)

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด

44,310,000

## 6 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

31 ธันวาคม 2560

(พันบาท)

เงินสดในมือ

1,979

เงินฝากธนาคาร

1,050,380

รวม

1,052,359

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	หมายเหตุ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
<b>เงินฝากกระแสรายวัน</b>			
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็ม.เอ		-	267,945
<b>เงินฝากออมทรัพย์</b>			
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	4	0.375	782,435
<b>รวม</b>			<b>1,050,380</b>

7 ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		58,783
บุคคลหรือกิจการอื่น		129,975
<b>รวม</b>		<b>188,758</b>
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(133)
<b>สุทธิ</b>		<b>188,625</b>
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญสำหรับงวด		-

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560**

การวิเคราะห์อายุของลูกค้าหนี้ค่าเช่าและบริการมีดังนี้

	31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
<b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>	
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	22,915
เกินวันครบกำหนดชำระ:	
น้อยกว่า 3 เดือน	35,868
<b>รวม</b>	<b>58,783</b>
<b>บุคคลหรือกิจการอื่น</b>	
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	12,936
เกินกำหนดชำระ:	
น้อยกว่า 3 เดือน	117,039
<b>รวม</b>	<b>129,975</b>
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(133)
<b>สุทธิ</b>	<b>129,842</b>

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนี้ค่าเช่าและบริการของกองทรัสต์มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 - 30 วัน

**8 เงินกู้ยืม**

	31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
<b>หมายเหตุ</b>	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1	
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	4 1,917,813
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2	
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	12,535,885
<b>รวม</b>	<b>14,453,698</b>

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 2.39 ต่อปี

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทุนรวมได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ให้กับกองทรัสต์ โดยสัญญาดังกล่าวมีผลทำให้เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนเงินกู้ยืมและภาระผูกพันของกองทุนรวมเป็นจำนวนเงิน 1,918 ล้านบาท ทั้งนี้ในระหว่างระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้จ่ายเงินกู้ยืมดังกล่าวคืนแล้วทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญา เงินกู้ยืม	จำนวนเงิน			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	วงเงิน	เบิกถอน	ยังไม่		
	กู้ยืม	สุทธิ (ล้านบาท)	เบิกถอน		
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1					
วงเงินที่ 1	1,918	1,918	-	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือนพฤศจิกายน 2561
					- ชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือนเริ่มเดือนมิถุนายน 2561
วงเงินที่ 2	1,918	-	1,918	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุก 6 เดือนนับจากวันเบิกถอน
	3,836	1,918	1,918		

### เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2

วงเงิน ก1	12,700	12,536	-	BIBORบวกอัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดภายในเดือนพฤศจิกายน 2562
					- ชำระดอกเบี้ยทุกครึ่งปี เริ่มเดือนมกราคม 2561
วงเงิน ก2	1,550	-	1,550	BIBORบวกอัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันทำสัญญา
					- ชำระดอกเบี้ยทุกครึ่งปี นับจากวันเบิกถอน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

สัญญา เงินกู้ยืม	วงเงิน กู้ยืม	จำนวนเงิน		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
		เบิกถอน สุทธิ (ล้านบาท)	ยังไม่ เบิกถอน		
วงเงิน ข	7,125	-	7,125	MLRเฉลี่ยลบอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นและดอกเบี้ย ทุกครึ่งปีนับจากวัน เบิกถอน
	<u>21,375</u>	<u>12,536</u>	<u>8,675</u>		
รวม	<u>25,211</u>	<u>14,454</u>	<u>10,593</u>		

ทั้งนี้สัญญาเงินกู้ยืมกลุ่มที่ 2 สำหรับวงเงิน ก1 กองทรัสต์สามารถเบิกได้ไม่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 10,593 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 สำหรับวงเงินที่ 2 และวงเงิน ข จะเบิกถอนเพื่อจ่ายชำระคืนวงเงินที่ 1 และวงเงิน ก1 และ ก2 ตามลำดับ

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
ยอดคงเหลือต้นงวด	-
รับโอนเงินกู้ยืมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมมายังกองทรัสต์	1,917,813
กู้ยืมเพิ่มขึ้น	14,453,698
จ่ายชำระ	(1,917,813)
ยอดคงเหลือปลายงวด	<u>14,453,698</u>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้ดังนี้

	31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	1,917,813
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	12,535,885
รวม	<b>14,453,698</b>

## 9 หนี้สินอื่น

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนหนี้สินอื่นจากกองทุนรวม ซึ่งเป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ระหว่างกองทุนรวมกับกองทรัสต์ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินอื่น ดังนี้

	31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
เงินประกันจากผู้เช่า	190,760
อื่น ๆ	7,598
รวม	<b>198,358</b>

## 10 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

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



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 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 กองทุนรวมได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในอัตรา 1:1 ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผู้ถือหน่วยของทรัสต์ และกองทรัสต์ได้รับรู้ส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุนจำนวนเงิน 216.09 ล้านบาทในบัญชีปรับสมดุล

	มูลค่า หน่วยลงทุน (บาท)	31 ธันวาคม 2560 จำนวนหน่วย (พันหน่วย / พันบาท)	จำนวนเงิน
<b>ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจาก</b>			
<b>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>			
หน่วยทรัสต์ต้นงวด	-	-	-
หน่วยทรัสต์ที่ออกเพื่อแลกกับทรัพย์สิน			
หนี้สินและภาระผูกพันของกองทุนรวม	13.4028	2,212,477	29,653,383
หน่วยลงทุนปลายงวด		<u>2,212,477</u>	<u>29,653,383</u>
			31 ธันวาคม 2560 (พันบาท)
<b>กำไรสะสม</b>			
ยอดคงเหลือต้นงวด			-
หัก การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานระหว่างงวด			(407,328)
ยอดคงเหลือปลายงวด			<u>(407,328)</u>

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

#### 11 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี ยกเว้นในปี 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่มีกำไรสุทธิจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเงื่อนไขข้อนี้ในปี 2561

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- 1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- 2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## 12 ค่าใช้จ่าย

### (ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

### (ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

### (ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

### (ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่าหน้าจากรากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 – 1.5 เดือน และร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่นๆ

### 13 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงินรวม 990 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.36 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

### 14 ส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ประกอบธุรกิจหลักประเภทลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กองทรัสต์มีส่วนงานทางภูมิศาสตร์เพียงส่วนงานเดียวเนื่องจากกองทรัสต์ดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## 15 เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

### การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราลอยตัว กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8)

### ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุดัวของความเสียด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้ำจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้ำของกองทรัสต์เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่า กองทรัสต์ไม่มีความเสียด้านการให้สินเชื่ออื่น นอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้ำ และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

### มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์มีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงินซึ่งราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตามที่ปรากฏในงบการเงินมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

## 16 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2879 บาท เป็นจำนวนเงิน 636.97 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2561 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์



21

นรัชต์

## ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02-949-1500
โทรสาร	:	02-949-1501
Website	:	<a href="http://www.scbam.com/">http://www.scbam.com/</a>
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท

## ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

## หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- 1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)
- 2) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังนี้
  - 2.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - 2.2) กักตวงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

- 4) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้อีกไปเพิ่มเติม
- 5) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการจัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 6) ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวอาจดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายโดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม
- 7) ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำพ้องพัน ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน อันทำให้ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะต้องดำเนินการตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 8) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 9) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- 10) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่

- 11) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของ ทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองให้ สันนิษฐานว่า
- 11.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - 11.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัว ของทรัสต์
  - 11.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจาก ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- 12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 10) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่า ทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพ ไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละ กองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 13) การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมาย ให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- 13.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
  - 13.2) การทำธุรกรรมที่มีไม่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเพียงทรัสต์
  - 13.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะ ทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
  - 13.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียน รายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการได้
  - 13.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ กจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สบ. 29/2555 หรือ ประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

- 14) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กษ. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้อัปเดตเพิ่มเติม ดังนี้
- 14.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
  - 14.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้ได้รับมอบหมายงาน
  - 14.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไปทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติงานของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้
- 15) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- 15.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
  - 15.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- 16) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 13) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระหนี้หรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นสิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 17) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 16) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 18) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์

ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

- 19) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 19.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 19.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 19) และ 19.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 19.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ

- 20) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- 20.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- 20.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 20.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
- 20.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 20.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการกำหนดค่าธรรมเนียมเพื่อกองทุนทรัสต์ของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทุนทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 21) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทุนทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- 21.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 21.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทุนทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- 22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทุนทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทุนทรัสต์
- 23) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดำเนินการแทนได้ โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบและระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์
- 24) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
- 25) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวม ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมหรือค่าธรรมเนียมตราสารอื่นใดที่กองทุนทรัสต์ CPNREIT สามารถเข้าถึงและได้พิจารณาเข้าถึงเนื่องจากการรับหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทุนรวมหรือผู้ออกตราสารดังกล่าว



ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปี หากคำนวณได้ต่ำกว่า 20,000,000 บาท ณ เดือนสุดท้ายของปีบัญชีใด ๆ ทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมทรัสต์ในอัตราขั้นต่ำ 20,000,000 บาทต่อปี โดยทรัสต์จะดำเนินการปรับปรุงยอดการคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ดังกล่าวในเดือนสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้นเพื่อให้อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปีเท่ากับ 20,000,000 บาทต่อปี

22

---

ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

---

## ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

---

ข้อพิพาททางกฎหมาย

-ไม่มี-



**CPN**REIT



**บริษัท ซีพีแอีเอ็ม จำกัด**

ชั้น 31 อาคาร ดิออพพิคเอส แอวก์ เซ็นทรัลวิลล์

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์: +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1660

[www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com)