

รายงานประจำปี 2565

CPN REIT







03

สรุปข้อมูลสำคัญ  
ของกองทรัสต์

11

สารจาก  
คณะกรรมการบริษัท

13

นโยบาย  
ภาพรวมการประกอบธุรกิจ  
และการจัดหาผลประโยชน์

45

ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจและ  
อุตสาหกรรม

48

ปัจจัย  
ความเสี่ยง

66

ข้อพิพาท  
ทางกฎหมาย

67

เหตุการณ์ที่สำคัญ  
และข้อมูลสำคัญอื่น

72

ข้อมูลหน่วยทรัสต์และ  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์

78

โครงสร้าง  
การจัดการ

107

การกำกับ  
ดูแลกองทรัสต์

126

ความรับผิดชอบ  
ต่อสังคม

127

การควบคุมภายในและ  
การบริหารจัดการ  
ความเสี่ยง

129

การป้องกัน  
ความขัดแย้ง  
ทางผลประโยชน์

139

ฐานะการเงิน  
และผลการดำเนินการ

150

รายงาน  
ความเห็น  
ของทรัสต์

153

งบการเงิน

202

ใบรับรองตัวชี้วัด  
ด้านความยั่งยืนจาก  
หน่วยงานภายนอก





# little CAMPUS



## สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท		
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	CPN Retail Growth Leasehold REIT		
ชื่อย่อหลักทรัพย์	CPNREIT		
วันจัดตั้งกองทรัสต์	29 พฤศจิกายน 2560		
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์	10 พฤศจิกายน 2560		
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) บริษัท สเตอริลิง อีคิวตี้ จำกัด (“สเตอริลิง”)		
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด		
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	50,076.66 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2565	19.50 บาทต่อหน่วย
		จำนวนหน่วยทรัสต์	2,568,034,000 หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	33,277.17 ล้านบาท	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	12.9582 บาทต่อหน่วย
ทุนจดทะเบียน	30,919.64 ล้านบาท	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย (PAR)	12.0402 บาทต่อหน่วย
ราคา/NAV	1.5048 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	32.39 ปี

กองทรัสต์ CPNREIT จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 และหน่วยทรัสต์ CPNREIT ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 เป็นต้นมา

## รายละเอียดทรัพย์สิน

รายละเอียด	โครงการ				
	เซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	อาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และบี	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต
ที่ตั้ง	เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามด้า เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ	เลขที่ 79, 79/1- 79/2 และ 79/4-79/33 ถนนสารบุรีประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ		เลขที่ 2 ถนนมหาราช 252-252/1 ถนนวิภาวดี ตำบลทรายทอง อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	286,580	169,740	137,692	50,653	122,991
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	88,832	36,040	27,711	34,096	36,829
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	122,554	90,186	66,118		44,142
สิทธิการเช่าที่ดิน	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 <sup>(2)</sup>	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587
สิทธิการเช่าอาคาร และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอาคาร	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 <sup>(1)</sup>	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 <sup>(2)</sup>	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2565				
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	27,056	13,099	1,786	398	10,439
บริษัทประเมิน	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้า จำกัด			
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				

<sup>(1)</sup> กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 31 มี.ค. 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ถึง 15 สิงหาคม 2598) ทั้งนี้ กองทรัสต์จะทำการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568

<sup>(2)</sup> สิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว ๆ ละ 30 ปี

รายละเอียด	โครงการ					
	เซ็นทรัล พญา	โรงแรม ฮิลตัน พญา	อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	เซ็นทรัล มารีนา	เซ็นทรัล ลำปาง
ที่ตั้ง	เลขที่ 333/99 และ 333/101 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี		เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เลขที่ 319 ถนน ซุปเปอร์ไฮเวย์ สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	70,095	49,686	95,997	30,176	45,149	45,716
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	29,388	15,182	58,914	18,527	15,453	16,363
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	14,930	572	27,206	10,035	15,959	13,993
สิทธิการเช่าที่ดิน	-		-	-	-	-
สิทธิการเช่าอาคาร และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอาคาร	ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580		ระยะเวลาประมาณ 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590	ระยะเวลาประมาณ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577	ระยะเวลา ประมาณ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578	ระยะเวลา ประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2565					
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	7,474	3,790	5,921	1,361	1,904	2,963
บริษัทประเมิน	บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด		บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด		บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด	
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)					



## สัดส่วนการลงทุน

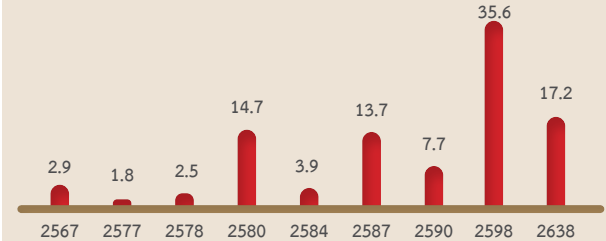


ลงทุนตรง  
ร้อยละ 100



สิทธิการเช่า  
ร้อยละ 100

## โครงสร้างรายได้

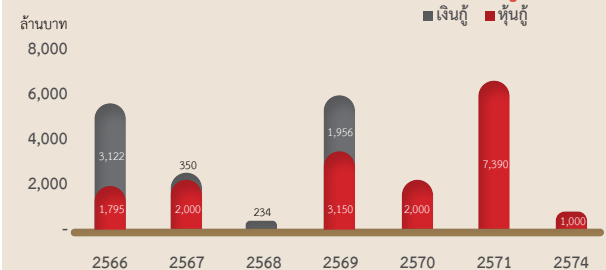
ประเภททรัพย์สิน  
(ตามมูลค่าประเมิน)อายุสิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก  
(ร้อยละของสิทธิการเช่าทั้งหมด)

## โครงสร้างเงินทุน

(ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	80,316.81
หนี้สินรวม	47,039.65
ส่วนทุน	33,277.17
กำไร (ขาดทุน) สะสม	156.09
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย/สินทรัพย์รวม	ร้อยละ 28.64
อันดับเครดิต	AA (Negative Outlook)

## รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม





## รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1. กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา <sup>1</sup>	777,590,037	30.3
2. สำนักงานประกันสังคม	146,383,100	5.70
3. กองทุนเปิดทีเอ็มบีเอสทีสปริงพรีอเพอร์ติแอนด์อินฟราสตรัคเจอร์อินแคมป์สเฟสเฟสซีบีแอล	74,511,300	2.90
4. ธนาคารออมสิน	64,072,393	2.49
5. DEUTSCHE BANK AG SINGAPORE – PWM	62,224,741	2.42
6. SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	60,595,700	2.36
7. กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	58,377,610	2.27
8. PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	44,347,978	1.73
9. บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,168,066	1.01
10. กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พรีอเพอร์ติ ดีวีเดนด ฟันด์	25,905,005	1.00
ข้อจำกัดหุ้นต่างดาว		100.00
สัดส่วนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่างดาว		7.79

หมายเหตุ: <sup>1</sup>บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

## นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

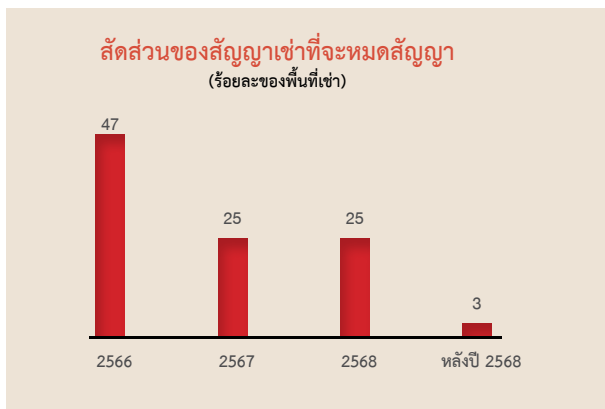
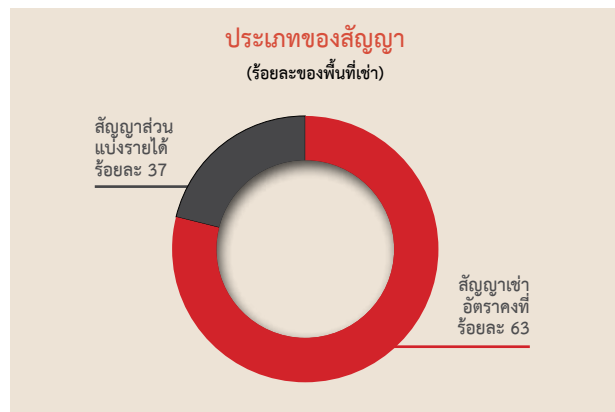
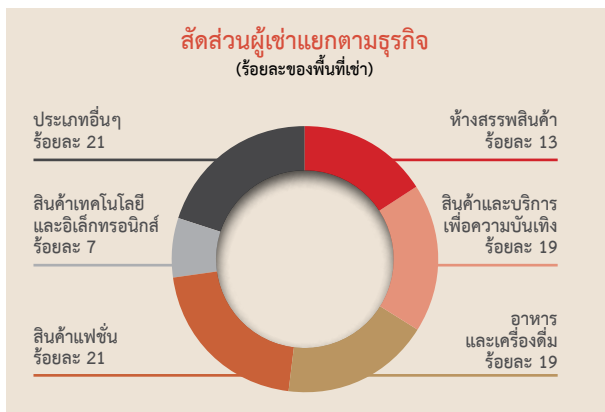
(บาทต่อหน่วย)

CPNREIT จ่าย ประโยชน์ตอบแทน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ ปรับปรุงแล้วของรอบปี บัญชี และจ่าย ไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง	รูปแบบการจ่ายเงิน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ตั้งแต่จัดตั้ง
	ประโยชน์ตอบแทน	-	1.6170	1.6230	0.2707	0.0552	0.8221	4.3880
	เงินลงทุน	0.2879 <sup>1</sup>	-	-	0.4712	0.5480	0.3148	1.6219
	รวม	0.2879	1.6170	1.6230	0.7419	0.6032	1.1369	6.0099

หมายเหตุ: <sup>1</sup>จ่ายจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ต.ค. – 30 พ.ย. 2560 ของ CPNRF ก่อนแปลงสภาพเป็น CPNREIT และจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ 29 พ.ย. – 31 ธ.ค. 2560

## รายละเอียดสัญญาของผู้เช่าพื้นที่

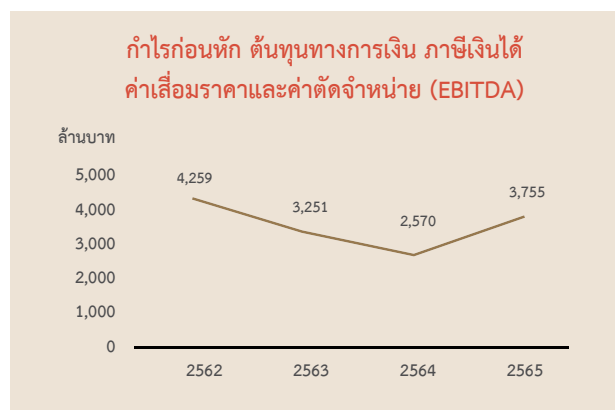
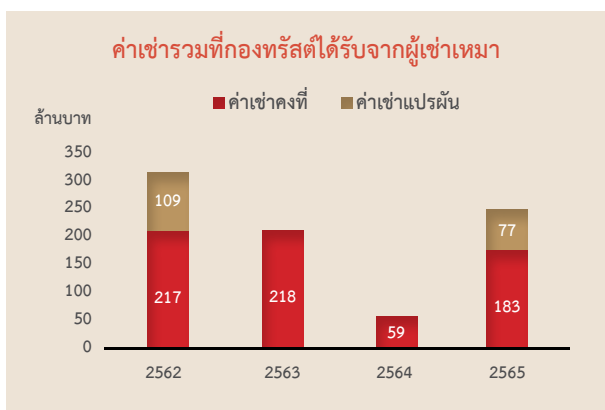
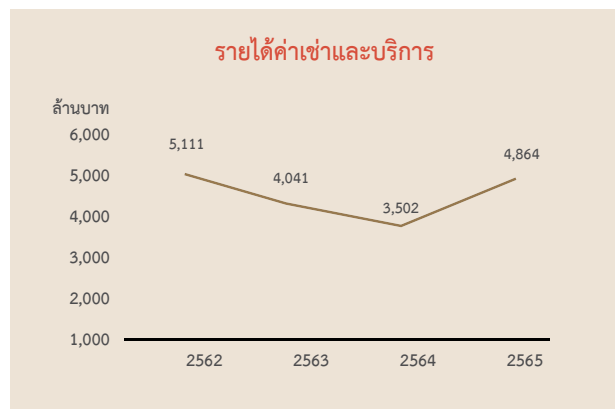
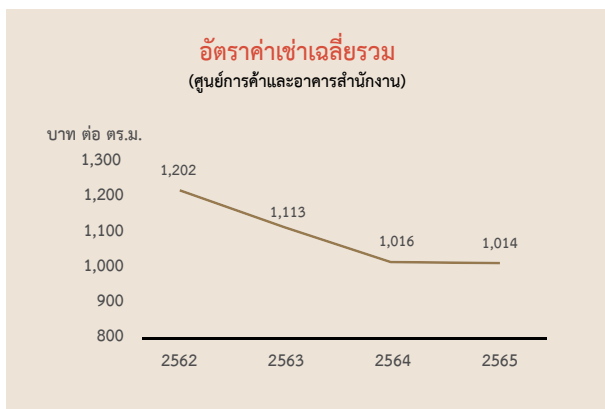
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



**อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า**

ปี	ทรัพย์สินปัจจุบัน (ร้อยละ)	ทรัพย์สินส่วนที่ลงทุนเพิ่ม (ร้อยละ)
2562	96	-
2563	98	95
2564	91	100
2565	90	-

## ผลการดำเนินงาน





## ผลการดำเนินงาน

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	หน่วย	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
รายได้	ล้านบาท	4,041	3,502	4,864
รายได้อื่น	ล้านบาท	28	26	23
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	ล้านบาท	3,251	2,570	3,755
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	305	866	2,111
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	บาท	0.1377	0.3372	0.8221
เงินจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	บาท	0.7419	0.6032	1.1369
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	บาท	0.2707	0.0552	0.8221
เงินลงทุนต่อหน่วย	บาท	0.4712	0.5480	0.3148
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม	เท่า	0.32	0.28	0.29
ต้นทุนทางการเงิน <sup>1</sup>	ร้อยละ	3.15	2.63	2.74
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	ล้านบาท	(5,299)	(3,818)	3,707
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	ล้านบาท	5,951	3,815	(2,824)
เงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	ล้านบาท	652	(3)	883
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	ล้านบาท	28,044	33,819	33,277
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	บาท	12.6753	13.1691	12.9582
ราคาหน่วยทรัสต์ / NAV	เท่า	1.50	1.53	1.50
อัตราผลตอบแทน (Dividend Yield)	ร้อยละ	1.42	0.27	4.22
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด	ล้านบาท	42,037	51,874	50,076
ราคาปิด ณ สิ้นปี	บาทต่อหน่วย	19.00	20.20	19.50
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ สิ้นปี	ล้านหน่วย	2,212	2,568	2,568

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ต้นทุนทางการเงินไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า/หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม (เฉลี่ย)

## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ สิ้นปี 2565

เงินกู้ยืม			หุ้นกู้	มูลค่า (ล้านบาท)	อายุ (ปี)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ครบกำหนด ไถ่ถอน
1. ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน		CPNREIT288A	7,390	10	3.80	17 ส.ค.2571
	จำนวน (ล้านบาท)	4,585	CPNREIT232A	1,795	4	3.30	8 ก.พ. 2566
			CPNREIT243A	2,000	3	1.50	31 มี.ค. 2567
2. ผู้ให้กู้	สถาบันการเงิน		CPNREIT263A	1,500	5	2.13	31 มี.ค. 2569
	จำนวน (ล้านบาท)	1,091	CPNREIT268A	1,650	5	1.65	13 ส.ค. 2569
			CPNREIT318A	1,000	10	2.96	13 ส.ค. 2574
			CPNREIT272A	2,000	5	2.40	28 ก.พ. 2570
รวม				17,335			

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือ [www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com)



นางอวยพร พุตระกูล  
ประธานกรรมการ  
และกรรมการอิสระ

นายพงศกร เทียงธรรม  
กรรมการอิสระ

นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์  
กรรมการ

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์  
กรรมการ

นางสาวพริณี พรั่งคุลกะ  
กรรมการ



## เรียน ท่านผู้ถือหุ้นเกียรติยศ

ปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) คลี่คลายลง และภาครัฐทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดและผ่อนปรนมาตรการการเดินทางระหว่างประเทศของประเทศต่าง ๆ ส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวต่างชาติและภายในประเทศฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง อีกทั้งการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังมีความทั่วถึงมากขึ้น ส่งผลให้ภาคการค้าและภาคบริการฟื้นตัว การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับความขัดแย้งระหว่างรัสเซียและยูเครนส่งผลต่อเศรษฐกิจไทยจำกัด อย่างไรก็ดี ยังคงมีความเสี่ยงที่ต้องติดตาม ได้แก่ อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น ต้นทุนพลังงานที่เพิ่มขึ้น และค่าครองชีพที่สูงขึ้น ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจทั้งรายได้ และต้นทุนค่าใช้จ่าย โดยเศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวที่ร้อยละ 2.6 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าที่มีการขยายตัวที่ร้อยละ 1.5

การบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญกับการสร้างรายได้ การบริหารต้นทุนและควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพ การรักษาสภาพคล่องและการบริหารจัดการกระแสเงินสดให้มีความเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามนโยบายการลงทุนของ CPNREIT และมุ่งเน้นสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัสต์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ดังนี้ ยานยนต์ อีกทั้งรวมร้านอาหารร้อยละระดับโลก

## การบริหารจัดการทรัสต์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันดูแลและพัฒนาศูนย์การค้าอย่างสม่ำเสมอเพื่อเพิ่มจำนวนผู้เช่าใช้บริการของศูนย์การค้าและเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ หลังจากประชาชนกลับมาใช้ชีวิตตามปกติจากการผ่อนคลายมาตรการป้องกันโควิด-19 การเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยว และมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐ โดยได้มีการจัดกิจกรรมการตลาดและการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องและจัดแคมเปญส่งท้ายปีอย่างยิ่งใหญ่ ณ ศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มจำนวนผู้เช่าใช้บริการและส่งเสริมยอดขายให้กับผู้เช่าและพันธมิตร ส่งผลให้การให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าลดลงอย่างมาก ประกอบกับมาตรการควบคุมต้นทุน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อรักษาความสามารถในการทำกำไรให้ดีขึ้นอีกด้วย โดยกองทรัสต์ยังคงมีอัตราการใช้พื้นที่ของศูนย์การค้าสูงกว่าร้อยละ 90 และมีอัตราการใช้พื้นที่ของศูนย์การค้าสูงกว่าร้อยละ 90 ของพื้นที่เช่าที่ครบสัญญาเช่า และอัตราการใช้พื้นที่ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับร้อยละ 85.0 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเริ่มส่งสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีขึ้นเช่นกัน แม้ว่าบางองค์กรจะยังใช้นโยบายให้พนักงานทำงานที่บ้าน (Work from home) อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนพนักงานที่กลับมาทำงานในอาคารสำนักงานเริ่มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ โดยอัตราการใช้พื้นที่ของอาคารสำนักงานอยู่ในระดับร้อยละ 86 ปรับเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย

## ผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นเกียรติยศ

ในปี 2565 CPNREIT มีรายได้รวม 4,886.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,359.5 ล้านบาทหรือร้อยละ 38.5 จากปีก่อนหน้า สะท้อนจากการฟื้นตัวของทรัพย์สินทุกประเภท ทั้งศูนย์การค้าที่มีการให้ส่วนลดค่าเช่าลดลง มีรายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น อาคารสำนักงานมีอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่ม และโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีอัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมากและอัตราค่าห้องพักในช่วงปลายปี 2565 กลับสู่ระดับเดียวกับช่วงก่อนโควิด-19 ขณะที่ค่าใช้จ่ายรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (“TFRS 16”) ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสด ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามต้นทุนพลังงานและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ไม่มีส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนปีก่อนหน้า และดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นตามภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้บันทึกกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ส่งผลให้กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 2,111.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 143.8 จากปีก่อนหน้า

จากผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกไตรมาส รวมจำนวนทั้งสิ้น 1.1369 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 88.5 จากปีก่อนหน้า แบ่งเป็น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวนรวม 0.8221 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในรูปของการลดทุนเป็นเงินรวมจำนวน 0.3148 บาทต่อหน่วย

ณ สิ้นปี 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 80,316.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 จากสิ้นปีก่อนหน้า และมีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้รวมจำนวน 23,001.4 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 12.9582 บาท ลดลงจาก 13.1691 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2564 โดยมีอัตราหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 28.6



CPNREIT ยังคงได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ที่ระดับ ‘AA’ แนวโน้ม ‘ลบ’ ซึ่งอันดับเครดิตสะท้อนถึงทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่าและบริการที่กระทำภายใต้สัญญาและนโยบายทางการเงินที่มีระดับ

### การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ยังไม่ได้ดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมส่วนที่เหลือ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบล ให้ครบตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงดำเนินการตามนโยบายการลงทุนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ที่จะสร้างการเติบโตของฐานรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ด้วยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและมีผลประกอบการแข็งแกร่ง อยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ โดยหาโอกาสการลงทุนในจังหวัดและราคาที่เหมาะสม ด้วยแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม เพื่อสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว

### การเพิ่มศักยภาพในการจัดหาประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับปรุงคุณภาพทรัพย์สินเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการเพิ่มผลตอบแทนให้กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติแผนการปรับปรุงโครงการเซ็นทรัล พัทยา เพื่อให้มีความทันสมัยและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน โดยพัฒนาและปรับปรุง Merchandising Mix และเพิ่ม New Special Zone ต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกและรองรับจำนวนผู้มาใช้บริการที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้น ด้วยงบลงทุนจำนวน 181.4 ล้านบาท และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2566

### การพัฒนาด้านความยั่งยืน

จากการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (Environment, Social, Governance: ESG) ส่งผลให้ CPNREIT มีความโดดเด่นด้านความยั่งยืนจนเป็นที่ยอมรับ และได้รับผลประเมินด้านความยั่งยืนโดย S&P Global ซึ่งเป็นข้อมูลสำคัญที่ทำให้ผู้ลงทุนทั่วโลกใช้ในการวิเคราะห์และพิจารณาตัดสินใจลงทุน โดย CPNREIT ได้รับการจัดอันดับใน S&P Global Sustainability Yearbook 2023 ระดับ Member เป็นปีที่สองอีกทั้ง ได้เข้าร่วมการประเมินและจัดอันดับด้านความยั่งยืนในระดับสากลของ Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) เป็นปีที่สอง ผู้จัดการกองทรัสต์ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนมาโดยตลอด และมีความตั้งใจที่จะบริหาร CPNREIT ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป ด้วยการดำเนินงานภายใต้นโยบายธรรมาภิบาลและการกำกับดูแลกิจการที่ดี

นางอวยพร พุตระกูล  
ประธานกรรมการ  
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ CPNREIT



### วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์และนโยบายการลงทุน

#### 1. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะนำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลงพัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง กองทรัสต์ CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

#### 2. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์ CPNREIT จะมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง หรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาทิ ทรัพย์สินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของ CPNREIT โดยการซื้อ และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วง และ/หรือรับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลักโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ พัฒนา และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ CPNREIT เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้ง CPNREIT มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของ CPNREIT และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งในทำเลที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

### การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ ปี 2565

#### • การออกหุ้นกู้ CPNREIT272A

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ CPNREIT272A มูลค่า 2,000.0 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนด ถัดจากปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.40 กำหนดชำระ

ดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันเพื่อชำระคืนหนี้ โดยทริสเรทติ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565

#### • การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565

ผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น. ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“E-AGM”) และได้เผยแพร่รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของกองทรัสต์ CPNREIT ([www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com)) ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2565

#### • ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิต CPNREIT ที่ระดับ “AA” แนวโน้ม “ลบ”

เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565 และ 20 ธันวาคม 2565 ทริสเรทติ้ง คงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” สะท้อนถึงสินทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ตลอดจนกระแสเงินสดที่สามารถคาดการณ์ได้จากรายได้ค่าเช่า และบริการที่กระทำภายใต้สัญญาและนโยบายทางการเงิน ที่ระมัดระวัง ขณะที่แนวโน้มอันดับเครดิต “ลบ” สะท้อนถึง ความกังวลในการเลื่อนแผนการลงทุนในสินทรัพย์และการเพิ่มทุนของ CPNREIT ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของ CPNREIT ต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้ และยังมีภาระหนี้ที่สูง

#### • แผนการปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา

เดือนธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้อนุมัติแผนปรับปรุงศูนย์การค้า เซ็นทรัล พัทยา เพื่อให้มีความทันสมัยและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน ด้วยงบลงทุนจำนวน 181.4 ล้านบาท โดยทยอยทำ ที่ละเฟสและมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2566

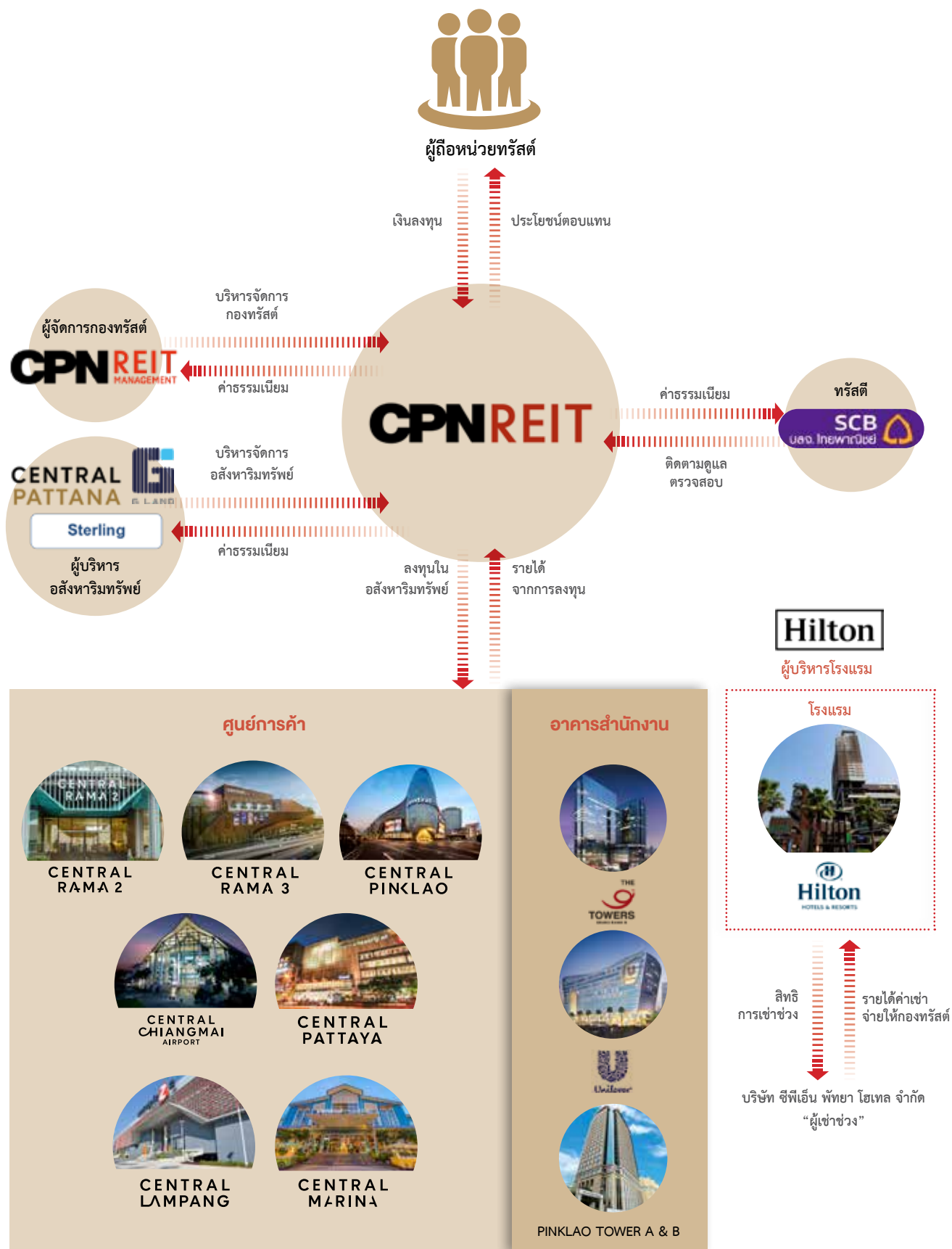
#### • การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานปี 2565

CPNREIT ประกาศจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากผลการดำเนินงานปี 2565 รวมจำนวน 1.1369 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 89.0 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่จ่ายในอัตรา 0.6032 บาทต่อหน่วย ประกอบด้วย การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวน 0.8221 บาทต่อหน่วย และการจ่ายในรูปแบบเงินลดทุนจำนวน 0.3148 บาทต่อหน่วย

#### • การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน

CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์ จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้าน สิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล

## โครงสร้างของกองทรัสต์



## สรุปรายละเอียดทรัพย์สิน

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565



มูลค่าทรัพย์สิน  
**80,317** ล้านบาท



มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ  
**33,277** ล้านบาท



มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย  
**12.9582** บาท



มูลค่าหน่วยทรัสต์  
**19.50** บาท  
(ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565)

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	มูลค่า (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	873,909,750	2.63
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	76,303,517,769	229.30
รายการเทียบเท่าเงินสด	2,041,833,116	6.14
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	671,483,655	2.02
ลูกหนี้กรมสรรพากร	256,178,296	0.77
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	18,038,194	0.05
สินทรัพย์อื่น	151,853,311	0.46
<b>รวมทรัพย์สิน</b>	<b>80,316,814,091</b>	<b>241.36</b>
<b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</b>	<b>33,277,166,951</b>	<b>100.0</b>

## รายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน

ณ สิ้นปี 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในทรัพย์สินทั้งสิ้น 12 โครงการ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 7 โครงการ อาคารสำนักงาน 4 อาคาร และโรงแรม 1 แห่ง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินดังนี้



# โครงการเซ็นทรัล พระราม 2

 <b>286,580</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>88,832</b> ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 <b>93.8%</b> อัตราเช่า
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม 2545 ตั้งอยู่บนถนนเศรษฐกิจ คือ ถนนพระรามที่ 2 ถนนหลักที่มุ่งสู่ภาคใต้ และเป็นแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของกรุงเทพมหานคร เป็นศูนย์การค้าที่ครบครัน เป็นจุดหมายของการจับจ่ายใช้สอยในย่านกรุงเทพฯ ตอนใต้และจังหวัดใกล้เคียง อันเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีการเติบโตทั้งด้านหมู่บ้านและคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่ที่เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวงสามตำบล บางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

## รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

<b>ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เนื้อที่รวม 53-2-38.4 ไร่</li> <li>สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (บางส่วน) พร้อมอาคารจอดรถ (บางส่วน)</li> <li>สิทธิการเช่างานระบบสาธารณูปโภค ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2</li> </ol> <p>ระยะเวลาประมาณ 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามิทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
<b>ลักษณะการลงทุนของ CPNREIT ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าสิ่งหามิทรัพย์ (ไม่รวมที่ดิน) ประมาณ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนาพระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะเข้าลงทุนประมาณ 264,530 ตารางเมตร</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบประมาณ 30 ปี จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยสิทธิการเช่าจะมีระยะเวลาการเช่าเริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 จนถึง 15 สิงหาคม 2598 ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งหามิทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 จึงไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินส่วนนี้</li> </ol>
<b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”)
<b>พื้นที่อาคาร</b>	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 286,580 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 88,832 ตารางเมตร
<b>วันที่รับโอนจาก CPNRF</b>	1 ธันวาคม 2560
<b>มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF</b>	7,186 ล้านบาท
<b>ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565</b>	24,995 ล้านบาท
<b>มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565</b>	27,169 ล้านบาท

# โครงการเซ็นทรัล พระราม 3

 <b>169,740</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>36,040</b> ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 <b>94.0%</b> อัตราเช่า
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 ตั้งอยู่บนทำเลที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งของถนนสาธุประดิษฐ์ ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเนื่องกับในเขตใจกลางกรุงเทพมหานคร (สาทรและสีลม) และเป็นที่ตั้งของเขตชุมชนที่พิกาศัยและย่านธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพฯ โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่ที่เลขที่ 79, 79/1-79/2, 79/4-79/33 ถนนสาธุประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

## รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พระราม 3

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-2-44.6 ไร่</li> <li>สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3 (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถภายในอาคาร (ทั้งหมด)</li> </ol> <p>ระยะเวลาประมาณ 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578) โดย CPNREIT มีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 30 ปี เนื่องจากเดิมก่อนแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ CPNREIT กองทุนรวม CPNRF ได้ชำระค่าเช่าและเงินมัดจำตามเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าครั้งเดียวเต็มจำนวน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 3</li> <li>กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 169,740 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 36,040 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	9,179 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565	9,723 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565	13,099 ล้านบาท



# โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และ อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี

## เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

 <b>137,692</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>27,711</b> ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 <b>97.7%</b> อัตราการใช้เช่า
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี

 <b>50,653</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>34,096</b> ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 <b>80.8%</b> อัตราการใช้เช่า
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม 2540 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ ตั้งอยู่บนถนนบรมราชชนนี ซึ่งเป็นถนนสายหลักด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร โดยโครงการประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์บี และอาคารห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล โดยศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

## รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เนื้อที่รวม 24-2-84 ไร่</li> <li>สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานจำนวน 2 อาคาร (ทั้งอาคาร) รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)</li> <li>สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระยะเวลาประมาณ 15 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567)</li> <li>กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 188,345 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 61,807 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	5,543 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565	5,659 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565	2,184 ล้านบาท





## โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

 <b>122,991</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>36,829</b> ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 <b>96.4%</b> อัตราการใช้เช่า
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความทันสมัยแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่และภาคเหนือตอนบน โดยศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2539 (ปีที่เซ็นทรัลพัฒนาเข้าซื้อกิจการ) โดยศูนย์การค้าตั้งอยู่เลขที่ 2 ถนนมหิตล 252-252/1 ถนนวัวลาย ตำบลหายยา อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งถนนมหิตลเป็นถนนสายหลักแห่งหนึ่งของจังหวัดเชียงใหม่ นอกจากนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังตั้งอยู่ใกล้ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่

### รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออก (บางส่วน) ของโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต เนื้อที่รวม 32-3-56.85 ไร่</li> <li>สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) จำนวน 1 อาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) จำนวน 1 อาคาร รวมทั้งที่จอดรถยนต์ภายใน 1 อาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน)</li> <li>สิทธิการเช่างานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต ระยะเวลาประมาณ 30 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587)</li> <li>กรรมสิทธิ์ในสิ่งหามทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่อง</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 122,991 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 36,829 ตารางเมตร
วันที่รับโอนจาก CPNRF	1 ธันวาคม 2560
มูลค่าที่รับโอนจาก CPNRF	10,494 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565	10,546 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565	10,439 ล้านบาท

# โครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา



**70,095** ตร.ม.  
พื้นที่ใช้สอย



**29,388** ตร.ม.  
พื้นที่ให้เช่า



**90.9%**  
อัตราการใช้เช่า



## ข้อมูลทั่วไป




ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนมกราคม 2552 เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ใกล้ชายฝั่งทะเลที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยมีโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นโรงแรมชั้นนำระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่ภายในโครงการบริเวณเดียวกับศูนย์การค้าและเริ่มเปิดดำเนินงานในเดือนพฤศจิกายน 2553 โดยศูนย์การค้าและโรงแรมตั้งอยู่เลขที่ 333/99 และเลขที่ 333/101 หมู่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

## รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล พัทยา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ 1.อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) โดยทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวม (1) พื้นที่ในส่วนที่ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา”) ได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง หรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และ (2) พื้นที่จอดรถยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็น พัทยา</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</li> </ol> <p>ระยะเวลาประมาณ 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใด ที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา จำกัดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการเซ็นทรัล พัทยา</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 70,095 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 29,388 ตารางเมตร
วันที่เช่าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่เช่าลงทุน	8,154 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565	8,351 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565	7,474 ล้านบาท



 <b>49,686</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>304</b> ห้อง
 <b>75.6%</b> อัตราการใช้	

## รายละเอียดของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าสิ่งทรมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ทั้งหมด)</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว</li> </ol> <p>ระยะเวลาประมาณ 20 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในสิ่งทรมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่งเครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงและไม่ได้ติดตั้งตรงอาคาร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งซีพีเอ็น พัทยา เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา</li> </ol>
ผู้เช่าช่วง	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล”)
ผู้บริหารโรงแรม	กลุ่มฮิลตัน
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย* (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 49,686 ตารางเมตร</p> <p>จำนวนห้องพัก 304 ห้อง</p> <p>หมายเหตุ: *พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) หมายถึง พื้นที่ห้องพักและพื้นที่อื่น ๆ</p>
วันที่เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2560
ราคาที่ใช้ลงทุน	3,754 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565	4,122 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565	3,790 ล้านบาท

หมายเหตุ : การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้ลงทุนในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินทั้งสองส่วน แต่ซีพีเอ็น พัทยา ภายใต้อิสรณาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) และสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ยินยอมให้กองทรัสต์ CPNREIT ลูกค้และคู่สัญญาของกองทรัสต์ CPNREIT ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาซึ่งเป็นส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงผู้มาใช้บริการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่กองทรัสต์ CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุนแต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าได้ อาทิเช่น พื้นที่ส่วนกลาง ที่จอดรถ และถนนรอบอสังหาริมทรัพย์และทางเข้าออกของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน โดยถือประโยชน์ของการดำเนินการกิจการของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา และโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสำคัญ



# โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

 <b>95,997</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>58,914</b> ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 <b>84.6%</b> อัตราเช่า
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกุมภาพันธ์ 2557 โดยอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ประกอบไปด้วย อาคารเอ สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารบี สูง 32 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยชั้นใต้ดิน พื้นที่ชั้น G และชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่เช่าส่วนค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางที่เชื่อมต่อกันระหว่างอาคารเอ และอาคารบี พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3 – 10 ซึ่งจอดรถยนต์ได้ประมาณ 1,100 คัน โดยโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (GLAND) พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณห้วยมุ่นถนนพระราม 9 ติดถนนรัชดาภิเษก

## รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็น อันได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน</li> </ol> <p>ระยะเวลาประมาณ 27 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ</li> <li>รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ GLAND โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	GLAND
พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 95,997 ตารางเมตร</p> <p>พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 58,914 ตารางเมตร</p>
วันที่เข้าลงทุน	1 มีนาคม 2563
ราคาที่ใช้ลงทุน	5,847 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565	6,138 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565	5,921 ล้านบาท



# โครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

 <b>30,176</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>18,527</b> ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 <b>100.0%</b> อัตราเช่า
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ข้อมูลทั่วไป

อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดดำเนินการในเดือน ธันวาคม 2557 โดยประกอบไปด้วยอาคารสำนักงานและร้านค้าปลีกให้เช่าสูง 12 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3 – 6 ซึ่งจอดรถยนต์ได้ประมาณ 409 คัน โดย อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ที่กลุ่ม GLAND พัฒนาให้เป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) บริเวณ ห้างมอลล์ พระราม 9 ตัดถนนรัชดาภิเษก

## รายละเอียดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

ลักษณะการลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน ระยะเวลาประมาณ 14 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577)</li> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ</li> <li>รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ของ GLANDRT ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือเข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับ GLAND โดยตรง ซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์</li> </ol>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง”)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 30,176 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 18,527 ตารางเมตร
วันที่เข้าลงทุน	2 มีนาคม 2563
ราคาที่เข้าลงทุน	1,583 ล้านบาท
ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565	1,676 ล้านบาท
มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565	1,361 ล้านบาท

 <b>45,149</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>15,453</b> ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 <b>89.3%</b> อัตราเช่า
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนกรกฎาคม ปี 2538 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และอาคาร 2 ชั้น และไม่มีชั้นใต้ดิน โดยโครงการตั้งอยู่เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

## รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล มารีนา

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

<b>ลักษณะการลงทุน</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการชำระค่าตอบแทนการเช่าของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่จอดรถส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของพื้นที่ดังกล่าว</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT ลงทุน อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการ ระยะเวลาประมาณ 14 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578)</li> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จากเซ็นทรัลพัฒนาอันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งถาวรและไม่ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งถาวรอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</li> </ol>
<b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	เซ็นทรัลพัฒนา
<b>พื้นที่อาคาร</b>	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,149 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 15,453 ตารางเมตร
<b>วันที่เข้าลงทุน</b>	25 กุมภาพันธ์ 2564
<b>ราคาที่เข้าลงทุน</b>	2,574 ล้านบาท
<b>ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565</b>	2,640 ล้านบาท
<b>มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565</b>	1,904 ล้านบาท

 <b>45,716</b> ตร.ม. พื้นที่ใช้สอย	 <b>16,363</b> ตร.ม. พื้นที่ให้เช่า	 <b>93.0%</b> อัตราเช่า
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ข้อมูลทั่วไป

ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง ได้รับการพัฒนาจนแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน ปี 2555 โดยเป็นอาคาร 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นศูนย์การค้าประเภทไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Shopping Center) ของภาคเหนือด้วยสถาปัตยกรรมแบบล้านนาที่เป็นเอกลักษณ์ แปลกตาด้วยแรงบันดาลใจจากการเจาะฉลุผสมผสานกับรูปแบบกราฟิกประยุกต์ โดยโครงการตั้งอยู่เลขที่ 319 ถนนซูเปอร์ไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง

## รายละเอียดของโครงการเซ็นทรัล ลำปาง

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

<b>ลักษณะการลงทุน</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ พื้นที่ส่วนอาคาร (บางส่วน) พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถที่เกี่ยวข้องกับโครงการส่วนที่ CPNREIT เข้าลงทุน อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวมพื้นที่ส่วนที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่มีการชำระค่าตอบแทนการเช่าของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่จอดรถส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของพื้นที่ดังกล่าว</li> <li>สิทธิการเช่าในงานระบบ ซึ่งได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับงานระบบดังกล่าว</li> </ol> <p>ระยะเวลาประมาณ 21 ปี (สัญญาสิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งตรงตามบริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการส่วนที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</li> </ol>
<b>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	เซ็นทรัลพัฒนา
<b>พื้นที่อาคาร</b>	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) รวมพื้นที่จอดรถ ประมาณ 45,716 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่า (Gross Leasable Area) ประมาณ 16,363 ตารางเมตร
<b>วันที่เข้าลงทุน</b>	25 กุมภาพันธ์ 2564
<b>ราคาที่เข้าลงทุน</b>	3,098 ล้านบาท
<b>ราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 2565</b>	3,262 ล้านบาท
<b>มูลค่ายุติธรรม ณ 31 ธ.ค. 2565</b>	2,963 ล้านบาท



ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินแต่ละโครงการสามารถสรุปรวมได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราเช่า เฉลี่ยทั้งปี 2565 (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการสำหรับปี 2565 (ล้านบาท)
เซ็นทรัล พระราม 2	88,832	93.8	1,223.9
เซ็นทรัล พระราม 3	36,040	94.0	588.0
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	27,711	97.7	888.9
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี	34,096	80.8	181.1
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	36,829	96.4	437.1
เซ็นทรัล พัทยา	29,388	90.9	331.0
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	58,914	84.6	467.1
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	18,527	100.0	159.4
เซ็นทรัล มารินา	16,080	89.3	69.9
เซ็นทรัล ลำปาง	16,363	93.0	253.0
<b>รวม/เฉลี่ย</b>	<b>362,152</b>	<b>91.5</b>	<b>4,599.4</b>
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	304 ห้อง	75.6	264.2

การจัดการผลประโยชน์

CPNREIT มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ CPNREIT และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือจะทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND สเตอริ่ง และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0 และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ร้อยละ 100.0 นอกจากนี้ กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 โดยที่ GLAND ถือหุ้นในสเตอริ่งร้อยละ 100.0

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะบริหารทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุน ให้ประสบความสำเร็จในระยะยาวและสามารถสร้างผลตอบแทนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT เข้าลงทุนดังนี้

- การติดตามผลการดำเนินงานของ CPNREIT ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของ CPNREIT ในอดีต และหากผลประกอบการของ CPNREIT ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานที่จำเป็น เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้
- ติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าหลักในส่วนที่เป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรมโดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการในอดีต (หากมี) หากผลประกอบการไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อปรับเปลี่ยนสัดส่วนประเภทของร้านค้าภายในศูนย์การค้า อย่างเหมาะสมต่อความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการสรรหาร้านค้าใหม่ ๆ จากทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อยกระดับให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ใหม่ ๆ ให้กับลูกค้า รวมถึงการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดและข้อมูลผู้เช่าอาคารสำนักงาน เพื่อปรับปรุงการบริการให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้
- การดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาด โดยมุ่งเน้นในการดึงดูดลูกค้าเป้าหมายให้เข้ามาใช้บริการ เพื่อผลักดันยอดขายให้กับร้านค้า และสร้างประสบการณ์ที่ดีให้แก่ลูกค้า โดยการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ดังกล่าว โดยอาศัยข้อมูลจากการวิจัยตลาดและการทำงานร่วมกับทางสรรพสินค้า และบริษัทในเครือเซ็นทรัล และพันธมิตรทางธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งจะดำเนินควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมที่มีความโดดเด่น แปลกใหม่ สร้างสรรค์ (Signature Events) ซึ่งทั้งหมดนี้จะมีการสื่อสารถึงลูกค้าผ่านช่องทางต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ
- การพัฒนาบุคลากรและยกระดับคุณภาพการให้บริการสู่มาตรฐานสากล ตลอดจนการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ เพื่อเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า และลดต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อาทิ การพัฒนาระบบจอดรถ จุดประชาสัมพันธ์ และห้องน้ำ เป็นต้น

- การสร้างผลตอบแทนเพิ่มเติมจากอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT เข้าลงทุน โดยการพัฒนาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การปรับปรุงพื้นที่และร้านค้า เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้ประโยชน์พื้นที่และการเพิ่มค่าเช่า รวมถึงการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าและลูกค้า

- การกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยลักษณะของการจัดหาประโยชน์ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินว่าเป็นศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน หรือโรงแรม โดยมีลักษณะของการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินแต่ละประเภทดังต่อไปนี้

## การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

### รูปแบบของการจัดหาประโยชน์

CPNREIT มีนโยบายในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะจัดการและบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายและแผนธุรกิจของผู้จัดการกองทรัสต์ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการ การติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่ง CPNREIT ตลอดจนการบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ CPNREIT จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/ผู้รับบริการโดยตรง โดยสัญญาส่วนใหญ่ จะมีความเป็นมาตรฐานและมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักของสัญญาที่คล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกราย

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

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

นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นการให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าหลาย ราย (ยกเว้นโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์) โดยลักษณะ ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภทใหญ่ ได้แก่ ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) ซึ่งมีการเช่าพื้นที่ตั้งแต่ 700 ตารางเมตรขึ้นไป และผู้เช่าประเภทร้านค้า (In-line Tenant) ซึ่งมีการ เช่าพื้นที่น้อยกว่า 700 ตารางเมตร โดยผู้เช่าประเภท Anchor Tenant ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าประเภทโรงพยาบาลและร้านค้าประเภท Specialty Store ต่าง ๆ (เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องใช้และอุปกรณ์ไฟฟ้า ร้านอุปกรณ์กีฬา ร้านหนังสือ ศูนย์ออกกำลังกาย (Fitness Center)) จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้แก่ศูนย์การค้า และช่วยดึงดูดให้ผู้คน เข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและใช้บริการภายในศูนย์การค้า และทำให้ ผู้เช่าประเภทร้านค้าเข้ามาเช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น

จากรูปแบบการจัดหาประโยชน์ดังที่กล่าวข้างต้น รายได้หลักที่ CPNREIT จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานจะเป็นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งเกิดจากการนำพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน ออกให้เช่าและให้บริการที่ เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่แก่ลูกค้าที่เป็นผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบริการประเภทต่าง ๆ (สำหรับศูนย์การค้า) และลูกค้าที่เป็น องค์กรธุรกิจ หน่วยงานราชการ สถาบันการเงิน สถาบันการศึกษา (เช่น โรงเรียนกวดวิชา สถาบันภาษา ศูนย์ฝึกอบรมคอมพิวเตอร์) ฯลฯ (สำหรับอาคารสำนักงาน) โดย CPNREIT จะคิดค่าเช่าและค่าบริการ ที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่ตามขนาด ที่ตั้งของพื้นที่เช่า รูปแบบ การเช่า ระยะเวลาที่เช่าและประเภทธุรกิจของผู้เช่า โดยอ้างอิงจากรายการอัตราค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ (Price List) ของแต่ละ ศูนย์ โดย CPNREIT จะยังมีรายได้อื่น ๆ ในรูปของรายได้ส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เช่น ค่าบริการที่จอดรถ และ ค่าป้ายโฆษณา เป็นต้น

ผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์ที่เป็นกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดการกองทรัสต์จากการเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับ เซ็นทรัลพัฒนา ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท สรรพสินค้า เซ็นทรัล จำกัด บริษัท เซ็นทรัล เรสตोरองส์ กรุ๊ป จำกัด บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด และ บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ซึ่ง คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 5.2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้สอบถามวิเคราะห์อัตราค่าเช่าของกลุ่มบริษัท ที่เกี่ยวข้องกันแล้วพบว่า อัตราค่าเช่าอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตรา ค่าเช่าของผู้เช่ารายใหญ่อื่น ๆ ที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกัน และเช่าพื้นที่อยู่ในหลายศูนย์การค้าของกองทรัสต์ โดยอัตราค่าเช่า อาจแตกต่างกันตามชั้น ที่ตั้ง และลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า

## โครงการที่มีการระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ

การจัดหาประโยชน์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ เป็นการปล่อยเช่าช่วงให้กับผู้เช่าจำนวนน้อยราย โดยมีผู้เช่าหลักคือ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง (“ยูนิลีเวอร์”) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Unilever ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทระดับโลกที่ทำธุรกิจเกี่ยวกับสินค้าอุปโภค บริโภค โดยมีสินค้าของเครือ Unilever จำหน่ายอยู่ในกว่า 190 ประเทศ ทั่วโลก (ที่มา : Unilever Annual Report and Accounts 2022) โดย ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2563 ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง มีการเช่า พื้นที่ทั้งหมด 12,326 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.5 ของพื้นที่ให้ เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ และผู้เช่า อีกรายเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 33.5

อนึ่ง สัญญาเช่าช่วงระหว่าง CPNREIT และ ยูนิลีเวอร์ มีระยะเวลาเท่ากับ สัญญาเช่าที่ CPNREIT จะลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ (สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577) ทั้งนี้ ถึงแม้สัญญาเช่า ช่วงที่ CPNREIT เข้าทำกับ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จะมีการจดทะเบียน สิทธิการเช่าช่วง แต่ข้อกำหนดของสัญญาเช่าช่วงยังให้สิทธิ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง ในการบอกเลิกสัญญาโดยให้แจ้ง CPNREIT ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่ ยูนิลีเวอร์ ไทย เทรดดิ้ง จะต้องชดเชย ค่าเสียหายให้แก่ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 30.0 ของจำนวนค่าเช่า และค่าบริการสำหรับระยะเวลาการเช่าและการบริการที่เหลืออยู่ หรือ CPNREIT อาจรับเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแทน ก็ได้ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

อย่างไรก็ดี ยูนิลีเวอร์ได้แจ้งความประสงค์ขอทยอยลดพื้นที่เช่าลงใน เดือนกุมภาพันธ์ 2566 และเดือนกรกฎาคม 2566 โดยคงเหลือการ เช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 6,187 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33.4 ของพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ และ ตกลงชำระค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มเติมสำหรับการลดพื้นที่เช่าดังกล่าว รวมเป็นเงินจำนวน 272.6 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จะบันทึกเป็น รายได้รับล่วงหน้าและทยอยรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาการเช่า ที่เหลืออยู่ ขณะเดียวกัน สตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อยู่ระหว่างดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนพื้นที่ที่ว่างลง ดังนั้น หากยังไม่สามารถหาผู้เช่ามาทดแทนได้ อัตราการเช่าพื้นที่ ของอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 จะเท่ากับร้อยละ 66.5

อนึ่ง เนื่องจากโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ เป็นอาคาร สำนักงานที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่บริเวณถนนพระราม 9 และอยู่ติดกับโครงการขนส่งมวลชน ที่สำคัญคือรถไฟฟ้าพ้ามหานคร ซึ่งเป็นจุดเด่นและข้อได้เปรียบใน การจัดหาผู้เช่า

## ข้อมูลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1. บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

#### • ประสิทธิภาพในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2523 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาและบริหารศูนย์การค้าขนาดใหญ่แบบครบวงจร เซ็นทรัลพัฒนาเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 โดย ณ สิ้นปี 2565 เซ็นทรัลพัฒนามีหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งสิ้น 2,244 ล้านบาท ในปี 2561 เซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. แกรนด์ คาแนล แลนด์ (GLAND) ในสัดส่วนร้อยละ 67.5 โดยทรัพย์สินของ GLAND ประกอบด้วย 1) อาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส 2) อาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดยทั้ง 2 โครงการอยู่ภายใต้การลงทุนสิทธิการเช่าระยะยาวของ CPNREIT 3) อาคารสำนักงานจี ทาวเวอร์ 4) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย เบลล์ และ 5) ที่ดินยังไม่ได้พัฒนาอีก 4 แปลง และในปี 2564 เซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อหุ้นใน บมจ. สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ (SF) ในสัดส่วนร้อยละ 96.9 โดยทรัพย์สินของ SF ประกอบด้วย 1) โครงการศูนย์การค้า 1 แห่ง 2) โครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง 3) ร่วมลงทุนในโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 1 แห่ง (เมกาบางนา) 4) ที่ดินของกิจการร่วมลงทุนที่ยังไม่ได้พัฒนาในกรุงเทพฯ รอบนอก

เซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการศูนย์การค้าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่เกี่ยวข้องในรูปแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน โรงแรมและที่พักอาศัย เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2565 เซ็นทรัลพัฒนา มีอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหาร ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 38 แห่ง อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 16 แห่ง ในต่างจังหวัด 21 แห่ง และในประเทศมาเลเซีย 1 แห่ง ศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง ศูนย์การค้าภายใต้การร่วมทุน 1 แห่ง อาคารสำนักงาน 10 แห่งในกรุงเทพฯ โรงแรม 4 แห่ง โครงการที่พักอาศัยเพื่อเช่า 1 แห่ง และโครงการที่พักอาศัยเพื่อขาย 28 แห่ง และมีการลงทุนใน CPNREIT และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโพรท (“CPNCG”)

เซ็นทรัลพัฒนายังมุ่งพัฒนาและขยายธุรกิจศูนย์การค้าด้วยการเปิดศูนย์การค้าใหม่ทั้งในประเทศและต่างประเทศ การปรับปรุงศูนย์การค้าเดิมให้ทันสมัย และการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง ด้วยแนวคิดการเป็นศูนย์กลางของการใช้ชีวิต (Center of Life) เพื่อตอบโจทย์ผู้บริโภคที่มีความชัดเจนในวิถีการดำเนินชีวิต (Lifestyle) มากขึ้น โดยนำเสนอสินค้าและบริการที่หลากหลายให้แก่ผู้มาใช้จ่าย

ที่ศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนาควบคู่กับการสร้างสรรค์ Destination Concepts หลากรูปแบบไว้ในศูนย์การค้าเพื่อตอบโจทย์ครบทุกกลุ่ม ทุกวัย ที่มีไลฟ์สไตล์และความชื่นชอบที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ในการออกแบบและตกแต่งศูนย์การค้า เซ็นทรัลพัฒนาจะนำจุดเด่นและเอกลักษณ์ประจำท้องถิ่นมาเป็นส่วนหนึ่งในการออกแบบศูนย์การค้าที่อยู่ในพื้นที่นั้นอย่างกลมกลืน รวมถึงการตกแต่งภายในศูนย์การค้าเพื่อสร้างบรรยากาศและดึงดูดให้ลูกค้าได้เพลิดเพลินกับการเลือกซื้อสินค้า เพื่อให้ศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนามีเอกลักษณ์ที่โดดเด่นและเป็นผู้นำในธุรกิจศูนย์การค้าต่อไป

นอกจากนี้ ทรัพย์สินประเภทโครงการศูนย์การค้าที่ CPNREIT เข้าลงทุน/จะเข้าลงทุน ซึ่งได้มี/จะมีการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการศูนย์การค้าที่พัฒนาและบริหารงานโดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาทั้งหมด ซึ่งการแต่งตั้งให้เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารงานทรัพย์สินดังกล่าวต่อไป จะทำให้การดำเนินงานของทรัพย์สินมีความต่อเนื่องและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน

สำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานของเซ็นทรัลพัฒนานั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามข้อมูลจากรายงานประจำปีล่าสุดของเซ็นทรัลพัฒนา สำหรับปี 2565 เซ็นทรัลพัฒนามีโครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานรวมทั้งสิ้น 7 โครงการ (ไม่รวมทรัพย์สินของ GLAND) โดยอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดจะเป็นอาคารสำนักงานภายในบริเวณโครงการศูนย์การค้า เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนาเห็นว่ามีความประสงค์ที่สามารถส่งเสริมกันกับธุรกิจศูนย์การค้าและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนเดียวกันได้อย่างคุ้มค่า รวมถึงการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้และบริหารที่จอดรถ

#### • ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0

#### • อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- โครงการศูนย์การค้าภายใต้การบริหารงานของเซ็นทรัลพัฒนา 38 แห่ง
- โครงการศูนย์การค้าขนาดเล็ก 17 แห่ง
- โครงการศูนย์การค้าภายใต้การร่วมทุน 1 แห่ง

สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในรายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา หรือ [www.centralpattana.co.th](http://www.centralpattana.co.th)







แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ CPNREIT มีการลงทุนในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT กับเซ็นทรัลพัฒนาก็ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนายังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานแห่งอื่น ๆ ในหลาย ๆ พื้นที่ นอกเหนือจากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานที่มีความแตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทางและความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่ (Tenants) จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานใด นอกจากนี้ CPNREIT ได้ว่าจ้างเซ็นทรัลพัฒนาให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่เซ็นทรัลพัฒนาในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เข้าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัพย์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

#### • ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT

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

1. **ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์** ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของ CPNREIT โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่ CPNREIT ได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) ผลตอบแทน หรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของ CPNREIT ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่รวมเงินชดเชย เงินทวงจ่าย (Reimbursement) เช่น เงินเฉลี่ยค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ส่วนเฉลี่ยค่าเบี้ยประกันที่ได้รับจากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง และค่าบริการร่วม ซึ่งได้แก่ ค่าบริการส่วนกลาง ค่าบริการไอเย็น และค่าบริการดูแลควิน ค่าน้ำ ประปา และค่าไฟฟ้า (ตามมิเตอร์ของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย) เป็นต้น แล้วหักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า
2. **ค่านายหน้า (Commission)** จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของ CPNREIT เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกประเภท ทั้งสัญญาเช่าระยะสั้นและระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

## 2.1 ผู้เช่าโครงการศูนย์การค้า

### ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ

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

## 2.2 ผู้เช่าอาคารสำนักงาน

### ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ

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

ทั้งนี้ ผู้บริหารหอการค้าไทยจะคิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) เดือนขึ้นไป แต่จะไม่คิดค่าคอมมิชชั่นสำหรับสัญญาบริการพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาต่าง ๆ เช่น วีดิโอวอลล์ (Video Wall) ไฟท์บ็อกซ์ (Light Box) เป็นต้น

ทั้งนี้ หากการทำสัญญาเช่าระหว่าง CPNREIT และผู้เช่าเป็นไปในรูปแบบอื่นใดที่นอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าตามสมควร

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

การซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาจากผู้เช่าเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอโครงการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว พร้อมทั้งค่าธรรมเนียมในการควบคุมงาน และรายละเอียดที่เกี่ยวข้องต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็น คราว ๆ ไป

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

## 2. บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด

### • ประสิทธิภาพในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (อาคารสำนักงาน)

GLAND ก่อตั้งเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2528 ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีทุนชำระแล้วทั้งสิ้นประมาณ 6,500 ล้านบาท และประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อาคารชุดพักอาศัย อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกเพื่อขายและให้เช่า รวมไปถึงการให้บริการบริหารโครงการ ทั้งนี้ เช่นทริลพัฒนา เข้ามาถือหุ้นใน GLAND ผ่าน ซีพีเอ็น พัทธา ร้อยละ 67.5 ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561

สเตอร์ลิงก่อตั้งขึ้นในปี 2539 โดย ณ วันที่ 2 เมษายน 2562 (ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL) มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800 ล้านบาท โดยสเตอร์ลิงประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาคารเชิงพาณิชย์ในรูปแบบอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก โดย GLAND ถือหุ้นใน สเตอร์ลิงร้อยละ 100.0 ปัจจุบันสเตอร์ลิงมีการบริหารโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า The Shoppes @ Unilever House

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

ชื่อโครงการ	ประเภทหลักของโครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ
1. โครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9	อาคารชุดพักอาศัย	กันยายน 2555
2. โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	อาคารสำนักงาน	กุมภาพันธ์ 2557
3. โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์	อาคารสำนักงาน	ธันวาคม 2557
4. โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	อาคารสำนักงาน	กันยายน 2559
5. โครงการ Super Tower และศูนย์ประชุม	อาคารสำนักงาน และหอประชุม	อยู่ระหว่างการพัฒนาแบบโครงการใหม่
6. โครงการ Arcade	พื้นที่ค้าปลีก	
7. โครงการโรงแรม	โรงแรม	
8. โครงการเดอะ ซีโพลิส แกรนด์ พระราม 9	พื้นที่ค้าปลีก ร้านค้า ร้านอาหาร โดยจะตั้งอยู่ที่ ชั้นใต้ดิน ชั้น 1 หรือ ชั้น 2 ของแต่ละโครงการที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9	เริ่มเปิดดำเนินการแล้วในส่วนโครงการเบิ้ล แกรนด์ พระราม 9 โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9 และโครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

ที่มา: รายงานประจำปีของ GLAND (ปี 2565)



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

• **ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

GLAND และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นใน GLAND ร้อยละ 67.5 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ ร้อยละ 100.0 สเตอร์ลิงและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นในสเตอร์ลิงร้อยละ 100.0 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0

• **อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

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

**โครงการอาคารสำนักงานภายใต้การบริหารงานของกลุ่ม GLAND**

โครงการ	ปีที่เริ่มดำเนินการ	หมายเหตุ
โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9	กุมภาพันธ์ 2557	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
โครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ แกรนด์ พระราม 9	ธันวาคม 2557	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
โครงการจี ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	กันยายน 2559	-

ที่มา: รายงานประจำปีของ GLAND (ปี 2565)

ทั้งนี้ ในการดำเนินการเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้น ในสัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำสัญญาระหว่าง CPNREIT GLAND และสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้

- (1) GLAND และ สเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เข้าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเช่าลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
- (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญา ตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์

ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อจูงใจให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

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

- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

- สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

ซึ่งอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว จะถูกกำหนดขึ้นในการจัดทำงบประมาณประจำปีในแต่ละปีโดยผู้จัดการกองทรัสต์ โดยข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวจะใช้กับพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีบริเวณ (Zone) และขนาดพื้นที่เท่าหรือใกล้เคียงกันระหว่าง (ก) พื้นที่ภายในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 และ (ข) พื้นที่ภายในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ/หรือโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

- กรณีที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญาได้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) พื้นที่สำนักงานให้เช่าโครงการนั้น ๆ ทั้งหมดแก่บุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเรื่องสิทธิในการปฏิเสธก่อนหรือ
- กรณีที่ CPNREIT ลงทุนในพื้นที่สำนักงานให้เช่าภายในโครงการนั้น ๆ

## • ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT

### 1. GLAND

GLAND ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

#### 1.1 ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากรายค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการรับรองมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ทั้งนี้ รายได้ที่มาจากรายค่าเช่าจะปรับปรุงด้วยส่วนต่าง

ระหว่างรายได้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 หรือมาตรฐานทางบัญชีฉบับอื่นที่เพิ่มเติมหรือใช้แทน กับรายได้ตามสัญญาเช่า)

#### 1.2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

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

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

### 2. สเตอริลิง

สเตอริลิงซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเรียกเก็บจาก CPNREIT ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

#### 2.1 ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปีของรายได้จากการดำเนินงาน

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

#### 2.2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปีของของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

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

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

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

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

## การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินประเภทโรงแรม

### • รูปแบบของการจัดหาผลประโยชน์

CPNREIT ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดย CPNREIT ให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการให้เช่าเหมา) แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุสัญญา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ ละ 3 ปี โดยมีการคิดค่าเช่าทั้งในรูปแบบค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent) และค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) ในกรณีนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงแก่ CPNREIT แล้ว เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการ ต่อสัญญาเช่าช่วงเรียบร้อยแล้ว

## ข้อมูลของผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งจะเป็นผู้เช่าหลักสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีข้อมูลที่สำคัญของบริษัทดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	25 กันยายน 2560
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น (ยี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (สิบบาท)
คณะกรรมการบริษัท	1. นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ 2. นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ 3. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 4. นายสุทธิภักดิ์ จิราธิวัฒน์ 5. นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล 6. นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	เซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100.0
ความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์	ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ร้อยละ 100.0 และเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100.0

ที่มา : ฐานข้อมูลจาก BOL

## ข้อมูลกลุ่มฮิลตัน

- **ประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง (โรงแรม)**

กลุ่มฮิลตันเป็นเครือข่ายผู้บริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ จากประเทศสหรัฐอเมริกา ก่อตั้งขึ้นในปี 2462 โดยปัจจุบันกลุ่มฮิลตันมีแบรนด์โรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 19 แบรนด์ และมีโรงแรมภายใต้การบริหารกว่า 6,800 แห่ง ใน 118 ประเทศ คิดเป็นจำนวนห้องรวม 1,065,400 ห้อง (ที่มา : Hilton 2021 Annual Report และ Hilton Reports Fourth Quarter Results 2022)

- **ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ไม่มี

- **อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อาจแข่งขันในทางธุรกิจกับอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT และกลไกหรือมาตรการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

โครงการโรงแรมในประเทศไทยภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตันจากฐานข้อมูลของ [www.hiltonhotels.com/th\\_TH/](http://www.hiltonhotels.com/th_TH/) ในปัจจุบัน กลุ่มฮิลตัน มีการบริหารโรงแรมทั้งสิ้น 12 โรงแรมในประเทศไทย (ซึ่งรวมถึงโรงแรมฮิลตัน พัทยา) โดยโรงแรมอื่นอีก 11 โรงแรมที่ไม่ใช่โรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของไทย ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เกาะสมุย เกาะภูเก็ต และหัวหิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จังหวัด	หมายเหตุ
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	ชลบุรี	ทรัพย์สินที่ลงทุนโดย CPNREIT
โรงแรมคอนราด กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน กรุงเทพฯ เพลินจิต	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมมิลเลนเนียม ฮิลตัน กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ	กรุงเทพฯ	-
โรงแรมฮิลตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	ประจวบคีรีขันธ์	-
โรงแรมคอนราด เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	-
โรงแรม ดับเบิลทรี บาย ฮิลตัน ภูเก็ต บ้านไทย รีสอร์ท	ภูเก็ต	-
โรงแรมฮิลตัน ภูเก็ต อาร์เคเดีย รีสอร์ท แอนด์ สปา	ภูเก็ต	-
โรงแรมฮิลตัน การ์เดน อินน์ ภูเก็ต บางเทา	ภูเก็ต	-

ทั้งนี้ โรงแรมภายใต้การบริหารงานของกลุ่มฮิลตันในประเทศไทย นอกเหนือจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ในปัจจุบัน จะเป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดอื่นซึ่งไม่เป็นการแข่งขันโดยตรงกับโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทำให้มีโอกาสต่ำที่จะเกิดความเสียหายที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มฮิลตัน

นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ได้ว่าจ้างกลุ่มฮิลตันให้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ผ่านโครงสร้างสัญญาที่สามารถสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มฮิลตัน ในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่โรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้



## ค่าเช่าที่ CPNREIT จะได้รับจากสัญญาเช่าช่วง

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

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

### 1. การคำนวณค่าเช่าตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

#### 1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed-Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสิ่งหาทรัพย์สิน 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

#### 1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยจะคำนวณโดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วย ค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้

ค่าเช่าแปรผัน = ร้อยละ  $90 \times (ก - ข - ค - ง)$  โดยที่

ก = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งทางตรงและทางอ้อมในรอบไตรมาสสมนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าบริการ (Service Charge) ที่เรียกเก็บจากผู้รับบริการ รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (ยกเว้นค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ย

ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสสมนั้น ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กักไว้ในอดีตของซีพีเอ็น พัทยา ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งทำระหว่างซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กับผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสสมนั้น ตามที่กำหนดไว้ในข้อค่าเช่าคงที่

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

ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ได้ชำระแก่ CPNREIT มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้อ 1.2 ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส CPNREIT ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่ CPNREIT รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้ายของรอบปีบัญชี CPNREIT ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ทั้งนี้ หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่ CPNREIT ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ CPNREIT ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล

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

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ข้อกำหนดของกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป CPNREIT และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ตกลงจะพิจารณาและหารือข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือค่าเช่าแปรผัน ต่อไป

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

อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น เว้นแต่การค้างชำระค่าเช่าครั้งแรกต่อปีและซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ได้ชำระค่าเช่าค้างชำระดังกล่าวแล้ว ภายใน 30 วันนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ หากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ชำระค่าเช่าค้างชำระครั้งแรกต่อปีเกินกำหนดระยะเวลา 30 วันดังกล่าว ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น

## 2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด

สัญญาเช่าช่วงฉบับระหว่าง CPNREIT และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล มีอายุ 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ ละ 3 ปี ซึ่งค่าเช่าของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าคงที่สำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุครั้งที่ 2 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566) และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุครั้งที่ 3 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## 2.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed-Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่สำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานระบบ และสิ่งหามทรัพย์ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ในอัตราต่อปีตามที่ระบุในตารางด้านล่าง โดยแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่า ๆ กันในแต่ละไตรมาส

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

หมายเหตุ : ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และ CPNREIT ตกลงที่จะปรับเพิ่มค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป เนื่องจากมีการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พัทยา

## 2.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผันสำหรับทรัพย์สินประเภทอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานระบบ ภายใน 45 วันนับจากวันสิ้นไตรมาส โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยใช้วิธีการคำนวณที่กำหนดในข้อ 1.2

ทั้งนี้ ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะถูกแบ่งสัดส่วนในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องตามที่ CPNREIT และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะตกลงกัน โดยมีรายละเอียดตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ สัญญาเช่าช่วงอาคารและสัญญาเช่าช่วงงานระบบ และสัญญาเช่าสิ่งหามทรัพย์

### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสามารถในการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งรวมถึงการจ่ายค่าเช่าคงที่ เนื่องจากโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นโรงแรมที่มีผลการดำเนินงานในช่วงที่ผ่านมาอยู่ในระดับที่ดี โดยการมีทำเลที่ตั้งที่ดีใน

เมืองพัทยาอันเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการเติบโตของผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในอนาคต โดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แต่งตั้งกลุ่มฮิลตันให้ทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว อันเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่จะทำให้ผลประกอบการของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อยู่ในระดับที่ดีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากกลุ่มฮิลตันซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีความคุ้นเคยและประสบการณ์ในการบริหารจัดการโรงแรมดังกล่าวได้อย่างประสบความสำเร็จ ในช่วงที่ผ่านมา โดยการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล คือ เซ็นทรัลพัฒนา จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากเซ็นทรัลพัฒนามีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมนี้เป็นอย่างดี โดยเซ็นทรัลพัฒนาสามารถนำประสบการณ์ของทางบริษัทที่มีมาอย่างยาวนานในการพัฒนาและบริหารจัดการศูนย์การค้าได้อย่างประสบความสำเร็จ มาช่วยสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองประเภทมีส่วนช่วยส่งเสริมในการดำเนินธุรกิจซึ่งกันและกัน โดยภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ เซ็นทรัลพัฒนาตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ผ่านมา ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ อย่างไรก็ดี จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) รวมทั้งมาตรการจำกัดการเดินทางของนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทย และส่งผลกระทบต่อจำนวนผู้ใช้บริการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ส่งผลกระทบต่อการทำงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และเข้าตามหลักเกณฑ์ที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถใช้สิทธิในการยกเว้นชำระค่าเช่าอันเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมซึ่งสำหรับผลการดำเนินงานในรอบปี 2565 นั้น กองทรัสต์ CPNREIT ได้ยกเว้นค่าเช่าคงที่สำหรับไตรมาส 1 ให้กับซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในขณะที่ไตรมาส 2 ถึงไตรมาส 4 ปี 2565 ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทลสามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ได้ตามปกติ สำหรับค่าเช่าที่เลื่อนการชำระอันเนื่องมาจากการปรับปรุง ซ่อมแซมใหญ่ (renovation) หรือเหตุสุดวิสัย ทางซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะชำระค่าเช่าให้แก่ CPNREIT ภายในปี 2566

ข้อมูลค่าเช่าที่ CPNREIT ได้รับจากซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ในปีที่ผ่านมาเป็นดังนี้

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
<b>ค่าเช่าตามสัญญา<sup>1</sup></b>					
ค่าเช่าคงที่	210	217	225	233	242
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-	-	77
<b>ค่าเช่ารวม</b>	<b>315</b>	<b>326</b>	<b>225</b>	<b>233</b>	<b>319</b>
<b>ค่าเช่าที่เลื่อนการชำระอันเนื่องมาจากการปรับปรุง ซ่อมแซมใหญ่ (renovation) หรือเหตุสุดวิสัย</b>					
ค่าเช่าคงที่	-	-	162	59	-
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-
<b>ค่าเช่ารวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ค่าเช่าที่ยกเว้นจากเหตุสุดวิสัย</b>					
ค่าเช่าคงที่	-	-	7	174	60
ค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-
<b>ค่าเช่ารวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7</b>	<b>174</b>	<b>-</b>
<b>ค่าเช่าที่บันทึกตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</b>					
ค่าเช่าคงที่	210	274	235	73	187
ค่าเช่าแปรผัน	105	109	-	-	77
<b>ค่าเช่ารวม</b>	<b>315</b>	<b>383</b>	<b>235</b>	<b>73</b>	<b>264</b>

หมายเหตุ : <sup>1</sup> เป็นค่าเช่าที่ CPNREIT มีสิทธิได้รับ ก่อนหักค่าเช่าในส่วนที่มีการใช้สิทธิในการเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด

**ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา**

กรณีที่ซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา ไม่ต่ออายุสัญญา หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญา CPNREIT อาจต้องใช้เวลาในการหาบุคคลอื่น เพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดังกล่าวแทนซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล รวมทั้ง CPNREIT อาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทน และจ่ายค่าเช่าได้เทียบเท่ากับซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของ CPNREIT และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อลดความเสี่ยงในกรณีนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วง CPNREIT ได้เข้าทำสัญญาให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาให้เช่าสังหาริมทรัพย์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี ซึ่งสัญญาเช่าช่วงปัจจุบันมีอายุสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2563 โดยเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทั้ง CPNREIT และซีพีเอ็น พัททยา โฮเทลสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาได้อีก 2 คราว ๆ ละ 3 ปี

ในกรณีที่ CPNREIT ไม่ได้ให้ซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัททยา อีกต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ ด้วยจุดเด่นของโรงแรมฮิลตัน พัททยา ที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีในเมืองพัทยาซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย การจัดหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายใหม่มาทดแทนซีพีเอ็น พัททยา โฮเทล น่าจะสามารถดำเนินการได้



## การกู้ยืมเงิน

### 1. เงินกู้ยืม

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

CPNREIT ได้ใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ CPNREIT ได้รับในปัจจุบัน มีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	<p><b>วงเงินสินเชื่อ ก:</b> 10,000 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p><b>วงเงินสินเชื่อ ข:</b> 4,170 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้ในการชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถระดมทุนผ่านตราสารหนี้มาชำระคืนเงินกู้และหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายใต้วงเงินสินเชื่อ ก ได้เต็มจำนวน</p> <p><b>วงเงินสินเชื่อ ค:</b> 1,800 ล้านบาท</p> <p>เพื่อนำไปใช้สำหรับการออกหนังสือค้ำประกันโดยผู้ให้สินเชื่อให้แก่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)</p>
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	<p>ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี</p> <p>ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน</p>

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 2
ผู้กู้	ทรัสต์กระทำในนาม CPNREIT
วงเงินกู้และวัตถุประสงค์	<p><b>วงเงินสินเชื่อ ก: 2,000 ล้านบาท</b> เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ภายใต้สัญญาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนดังกล่าว รวมถึงค่าธรรมเนียมตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p> <p><b>วงเงินสินเชื่อ ข: 1,500 ล้านบาท</b> เพื่อนำไปใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว หรือในการชำระหนี้สินให้แก่ผู้กู้สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้กู้ได้ทราดจ่ายไปก่อนแล้วอันเกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน</p> <p><b>วงเงินสินเชื่อ ค: 100 ล้านบาท</b> เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจของผู้กู้</p>
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่ และ/หรืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 6 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นโดยการทยอยชำระ และ/หรือชำระครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์และผู้ให้กู้จะตกลงกัน
หลักประกันเงินกู้	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ที่สำคัญ	<p>ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนอัตราส่วนหนี้เงินกู้ยืมรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของตนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 35 ในกรณีที่ CPNREIT มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ ผู้กู้ต้องดำรงสัดส่วนไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 60 ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยคำนวณจากงบการเงินประจำปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมของทุกปี</p> <p>ผู้กู้ต้องดำเนินการให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ต่ำกว่าอัตรา 1.2 เท่า ณ ทุก ๆ สิ้นปีตามที่ปรากฏในงบแสดงฐานะทางการเงิน</p>

## 2. การออกหุ้นกู้

CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้รวม 7 ชุด ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ที่ครบกำหนด โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ <sup>1</sup>	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต <sup>2</sup>
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA
CPNREIT232A	1,795	8 ก.พ. 2562	8 ก.พ. 2566	4 ปี	3.30	ไม่มี	AA
CPNREIT243A	2,000	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA
CPNREIT272A	2,000	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5 ปี	2.40	ไม่มี	AA

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> CPNREIT ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดอายุหุ้นกู้

<sup>2</sup> เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565 และ 20 ธันวาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”

โดยการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้มีการจ่ายเงินกู้ตามสัญญาครบตามจำนวน ซึ่ง CPNREIT ได้ประโยชน์ของการออกหุ้นกู้ที่อัตราดอกเบี้ยคงที่จะช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายในระยะยาวได้เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

## 2. สถานะของการกู้ยืมเงิน

สถานะการกู้ยืมเงินของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

จำนวนเงินกู้ <sup>1</sup>	5,676.5 ล้านบาท
จำนวนหุ้นกู้	17,324.9 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	80,316.8 ล้านบาท
อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวม	ร้อยละ 28.6 <sup>2</sup>
อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้	ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> CPNREIT ได้ใช้เงินกู้จำนวนรวม 8,380.7 ล้านบาท เพื่อเข้าลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ และ/หรือค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนมีนาคม 2563

<sup>2</sup> มูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT จะรวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีและ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง โดยที่หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ กรณีที่ไม่รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) อัตราส่วนหนี้สินเงินกู้ยืมต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมจะมีมูลค่าร้อยละ 40.8

## 3. การกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

CPNREIT มีการตั้งชำระคืนเงินตามภาระผูกพันจากการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงพิจารณาเงินสำรองเงินเพื่อชำระหนี้ตามภาระผูกพันจากการกู้ยืมที่จะครบกำหนดในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้นอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกักเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 140 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือลดทุน ตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ โดยเงินจากการกักสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวจะสะท้อนในกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

## ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2565

จากรายงานภาวะเศรษฐกิจปี 2565 โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เผยภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.6 เร่งขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564 แสดงให้เห็นถึงสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนทางเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยสนับสนุนการฟื้นตัวจากการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกบริการที่ขยายตัวสูงขึ้น ทั้งนี้ การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์สูง โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมในไตรมาส 4 อยู่ที่ 42.0 เพิ่มขึ้นจาก 37.6 ในไตรมาสก่อนหน้า สูงสุดในรอบ 7 ไตรมาส กิจกรรมเศรษฐกิจยังคงได้รับแรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชนและแรงสนับสนุนเศรษฐกิจหลักมาจากภาคการท่องเที่ยว โดยในปี 2565 มีตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างประเทศเดินทางเข้ามาในประเทศไทย 11 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 4 แสนคน ในปี 2564 และคิดเป็นร้อยละ 28 ของจำนวนนักท่องเที่ยวในปี 2562 ที่ 39 ล้านคน อย่างไรก็ตาม คาดว่าจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในปี 2566 หลังประเทศจีนประกาศผ่อนคลายมาตรการโควิดในเดือนมกราคม 2566

## แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566

สศช. คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2566 จะขยายตัวร้อยละ 2.7 – 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจาก 1) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว 2) การขยายตัวของการลงทุนทั้งภาคเอกชนและภาครัฐ 3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และ 4) การขยายตัวในเกณฑ์ดีของภาคเกษตร ทั้งนี้ สศช. คาดการณ์ว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 2.7 ตามลำดับ

ทั้งนี้ ปัจจัยหลักในการขับเคลื่อนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจในปี 2566 เป็นการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยภาพรวมตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวรายเดือนปี 2565 เทียบกับปี 2562 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในเดือนตุลาคม พฤศจิกายน และธันวาคม ปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวฟื้นตัวกลับมาร้อยละ 48 ร้อยละ 52 และร้อยละ 57 ของปี 2562 ตามลำดับ หลังจากประกาศเปิดประเทศอย่างเป็นทางการในเดือนมิถุนายน 2565 ส่งผลให้รายได้จากการท่องเที่ยวในปี 2565 ขยับเพิ่มเป็น 1.25 ล้านล้านบาท โดยพบว่ารายได้จากนักท่องเที่ยวฟื้นตัวประมาณร้อยละ 59.5 และรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติฟื้นตัวประมาณร้อยละ 31.7

ในปี 2566 การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ตั้งเป้าหมายรายได้จากการท่องเที่ยวที่ 2.38 ล้านล้านบาท จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ 25 ล้านคน ซึ่งคาดว่าประเทศไทยจะได้รับประโยชน์จากการเปิดประเทศอย่างเป็นทางการของจีนเมื่อวันที่ 8 มกราคม 2566 เป็นสัญญาณของ “จุดสิ้นสุดของวิกฤตโควิด-19” ในประเทศจีน โดยนักท่องเที่ยวกลุ่มที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นและน่าสนใจ ประกอบด้วย 1) กลุ่มตะวันออกกลางที่มีสัดส่วนรายจ่ายต่อทริปสูงจากรายจ่ายเชิงการแพทย์ที่ไทยมีข้อได้เปรียบ 2) กลุ่มนักท่องเที่ยวจากอินเดียที่คาดว่าจะมีอัตราการเติบโตสูงจากกลุ่มชนชั้นกลางที่เพิ่มขึ้นบนฐานประชากรที่ใหญ่ ประกอบกับมีพฤติกรรมการใช้จ่ายที่เน้นภาคท่องเที่ยวและภาคโรงแรมในสัดส่วนที่สูง 3) กลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีระยะพักแรมนาน เช่น กลุ่มยุโรป และสหรัฐอเมริกา ที่ได้انسักจากการทำงานรูปแบบ Work from Anywhere มากขึ้น ช่วยให้นักท่องเที่ยวจัดสรรเวลาเพื่อการท่องเที่ยวได้ดีขึ้นกว่าที่ผ่านมาในอดีต ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มสูงขึ้นส่งผลให้การท่องเที่ยวปี 2566 นี้มีความคึกคักเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่ปลายทางสำคัญ ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต สงขลา เชียงใหม่ ในขณะที่เมืองรองซึ่งมีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวต่าง ๆ มีโอกาสเติบโตมากขึ้นด้วยการเชื่อมโยงกับการท่องเที่ยวเมืองหลักในกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ เพื่อหนุนให้ภาคการท่องเที่ยวไทยมีการเติบโตในระยะยาวและก้าวข้ามระดับสูงสุดในปี 1-2 ปีข้างหน้า

อย่างไรก็ตาม ภาพรวมเศรษฐกิจไทยยังคงเผชิญความเสี่ยงที่สำคัญหลายประการที่อาจทำให้การฟื้นตัวช้ากว่าที่ควรจะเป็น อันได้แก่ ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ เช่น สงครามในยูเครน ความตึงเครียดระหว่างจีนและไต้หวัน ที่ส่งผลให้การบริโภคจากภาคเอกชนชะลอตัว หรือต้นทุนราคาล้างงานสูงขึ้น การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางและการชะลอตัวของเศรษฐกิจในสหรัฐอเมริกาอาจมีผลกระทบกับเศรษฐกิจโลก และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีนที่ช้ากว่าคาด อาจทำให้การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคการส่งออกของประเทศไทยชะลอตัว ประกอบกับหนี้ครัวเรือนของประเทศไทยที่อยู่ในระดับสูงอาจทำให้กำลังซื้อลดลง



## อุตสาหกรรมค้าปลีกปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

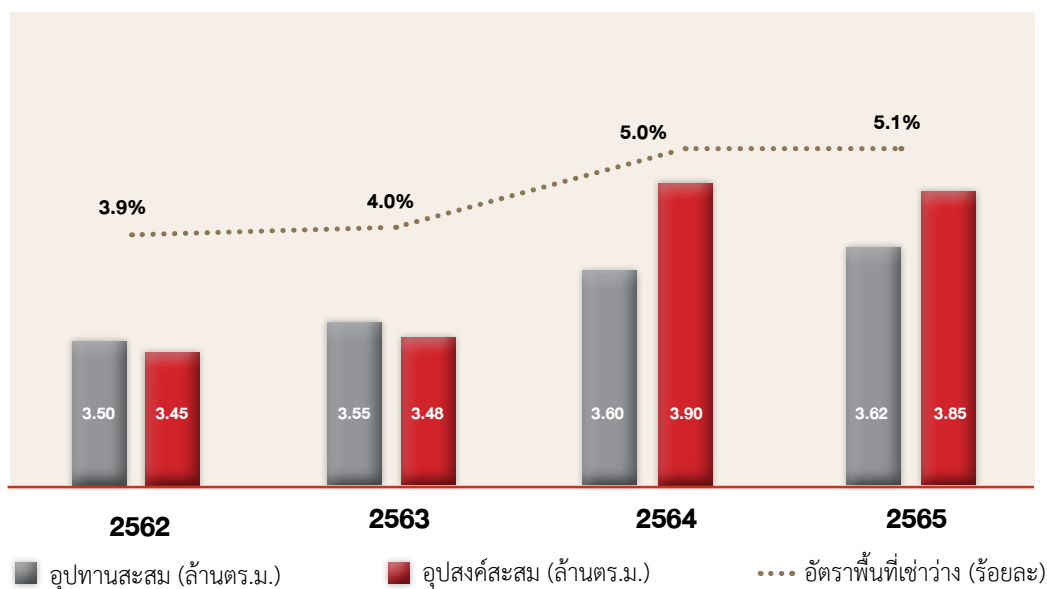
ปี 2565 ธุรกิจค้าปลีกปรับตัวดีขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามภาวะเศรษฐกิจ โดยมีปัจจัยหนุนจาก 1) มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายของภาครัฐ 2) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และ 3) ผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บน ยังมีศักยภาพการใช้จ่ายอยู่มาก

สำหรับปี 2566 ธุรกิจค้าปลีกคาดว่าจะมียอดขายเติบโตต่อเนื่องจากปี 2565 จาก 1) กำลังซื้อมีแนวโน้มฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.0 – 4.0 ต่อปี 2) จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ ททท. คาดว่าจะฟื้นตัวประมาณร้อยละ 80 เมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19 3) การลงทุนโครงการเมกะโปรเจกต์ช่วยเพิ่มการจ้างงานและปริมาณเงินหมุนเวียนในระบบ 4) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มโอกาสสร้างรายได้แก่ธุรกิจ และ 5) การกระตุ้นการใช้จ่ายจากการเลือกตั้งที่คาดว่าจะมีขึ้นในปี 2566

ทิศทางการดำเนินธุรกิจของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ มีแนวโน้มขยายสาขาหน้าร้านควบคู่กับการพัฒนาช่องทางออนไลน์ รวมถึงการพัฒนาโมเดลธุรกิจรูปแบบใหม่ ๆ และการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีอย่างแพร่หลายมากขึ้น ซึ่งจะช่วยสร้างความแตกต่างและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของธุรกิจ ท่ามกลางการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการที่เร่งขยายฐานลูกค้าให้กว้างและครอบคลุมมากขึ้นในรูปแบบ Omni-Channel เพื่อหนุนการเติบโตของรายได้ในระยะยาว

ข้อมูลจากบริษัทโจนส์ แลง ลาซาลล์ ประเทศไทย (JLL Thailand) ภาพรวมไตรมาส 3 ปี 2565 อุปสงค์ของอุตสาหกรรมมีทิศทางฟื้นตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยอัตราพื้นที่เช่าว่างปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 4.5 ในไตรมาส 3 ปี 2564 เป็นร้อยละ 5.1 ในไตรมาส 3 ปี 2565 เนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานในช่วงไตรมาส 4 ปี 2564 ซึ่งหลัก ๆ มาจากการเปิดศูนย์การค้าหลังการปรับปรุง ได้แก่ เดอะมอลล์ไลฟ์สโตร์ ท่าพระ และการขยายพื้นที่ของศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราพื้นที่เช่าว่างของธุรกิจค้าปลีกตลาดบนในกรุงเทพฯ



ที่มา: JLL Thailand Research

ในส่วนของอุปทานปี 2566 คาดว่าจะมีการเพิ่มขึ้นของอุปทานค้าปลีกที่มีสาระสำคัญ โดยหลักแล้วมาจากโครงการ One Bangkok และ Central Westville คาดว่า ในปี 2566 จะมีโครงการใหม่เปิดให้บริการ รวมพื้นที่ประมาณ 400,000 ตร.ม.

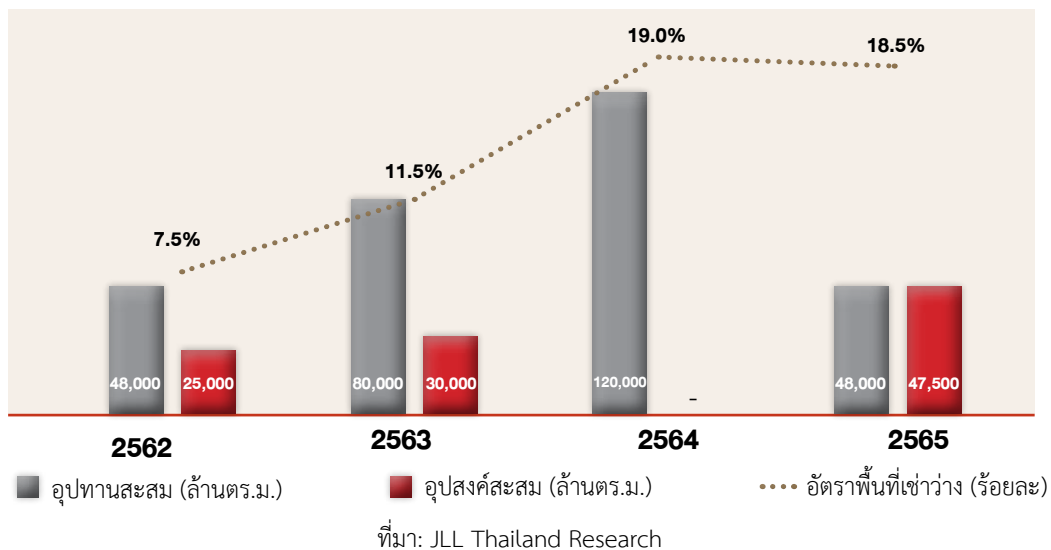
จากปริมาณอุปทานที่จะส่วนใหญ่เป็นโครงการในกลุ่มตลาดบนซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อและได้รับผลกระทบจากวิกฤตไม่มากนัก ตลาดส่วนใหญ่ยังเป็นของผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีความได้เปรียบทั้งด้านเงินทุนและการสะสมที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ ขณะที่ผู้ประกอบการทำเลใจกลางเมืองซึ่งมีข้อจำกัดในการขยายพื้นที่ใหม่ จะเน้นลงทุนปรับปรุงรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกให้ทันสมัยดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ หรือพัฒนาโครงการในรูปแบบผสมมากขึ้น

## อุตสาหกรรมอาคารสำนักงานปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

ธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ในปี 2565 ยังคงผันผวนท่ามกลางผลกระทบจากวิกฤตโควิด-19 อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ ในไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 10 ล้านตร.ม. เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2564 เกือบ 400,000 ตร.ม. ซึ่งอุปทานที่เพิ่มขึ้นเป็นพื้นที่สำนักงานกลุ่มตลาดบน โดยอัตราห้องเช่าว่างของสำนักงานกลุ่มตลาดบนในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 18.3 ในไตรมาส 3 ปี 2565 จากร้อยละ 15.4 ในไตรมาส 3 ปี 2564 ทั้งนี้ ภาพรวมอัตราการดูดซับสุทธิตั้งแต่ต้นปี 2565 ตีลบที่ 22,535 ตร.ม. โดยที่ในกลุ่มตลาดบนอัตราการดูดซับสุทธิยังเป็นบวกที่ 45,415 ตร.ม. แสดงให้เห็นว่าอาคารสำนักงานกลุ่มตลาดล่างได้รับผลกระทบอย่างหนักจากอัตราผู้เช่าที่ลดลง

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานปี 2566 ในกรุงเทพฯ คาดว่าจะมีอุปทานเพิ่มเข้ามากว่า 446,000 ตร.ม. โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ และเป็นอาคารสำนักงานในระดับบน จากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการทำงานของบริษัทขนาดใหญ่และอุปทานที่กำลังจะมาถึงในช่วง 3 - 5 ปี คาดว่าอัตราห้องเช่าว่างอาจยังมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้ อาคารสำนักงานภายนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ มีโอกาสที่จะเห็นการฟื้นตัวและได้รับความต้องการที่มากขึ้นจากผู้เช่าที่กำลังหาทางเลือกทำเลนอกใจกลางเมืองที่น่าสนใจ อย่างไรก็ตาม ในระยะกลางถึงระยะยาวมีความเป็นไปได้ว่าตลาดจะกลับมาสู่จุดสมดุลหากอุปทานมีการปรับเปลี่ยน เช่น อาคารสำนักงานที่มีสภาพเก่าถูกเอาออกจากตลาดหรือได้รับการปรับปรุงรวมไปถึงการมีอุปสงค์ที่แข็งแกร่งขึ้น

อุปทานใหม่ อัตราการดูดซับ และอัตราห้องเช่าว่างของสำนักงานกลุ่มตลาดบนในกรุงเทพฯ



## ภาพรวมอุตสาหกรรมโรงแรมปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

ธุรกิจโรงแรมปี 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังกลับมาไม่มากนักโดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังคงเผชิญอุปสรรคจากนโยบายโควิดเป็นศูนย์ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวลงจากผลของสงครามรัสเซีย-ยูเครน โดยอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มยังอยู่ที่ระดับต่ำเฉลี่ยที่ร้อยละ 45 ในปี 2565 อย่างไรก็ตาม คาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเติบโตในอัตราเร่งที่สูงขึ้นในช่วงปี 2566 - 2567 และจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดโควิด-19 ที่ระดับ 38 - 40 ล้านคน ได้ในปี 2568 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องจากมาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวในประเทศ โดยคาดว่าอัตราการเข้าพักในปี 2566 และปี 2567 จะฟื้นตัวขึ้นมาเป็นร้อยละ 55 และ 65 ตามลำดับ

ด้านอุปทานคาดว่าผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่จะยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่องแม้อาจล่าช้ากว่าแผน ซึ่งโดยภาพรวมธุรกิจโรงแรมในกรุงเทพฯ และเมืองท่องเที่ยวหลักยังคงแข่งขันรุนแรงจากภาวะอุปทานส่วนเกินสูงเนื่องจากส่วนใหญ่พึ่งพิงรายได้จากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในส่วนโรงแรมในจังหวัดหัวเมืองหลักและรองมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องเนื่องจากกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นหลัก

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการ อันอาจมีผลกระทบต่อ CPNREIT และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในข้อนี้แล้ว ยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในข้อนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของ CPNREIT โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT หรือการดำเนินงานของ CPNREIT

#### 1.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ อันอาจมีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

#### 1.2 ความเสี่ยงจากการระบาดของโรคติดต่อที่แพร่กระจายไปทั่วโลกอาจนำไปสู่ภาวะความผันผวนของตลาดทุนทั่วโลก ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อการจัดหาประโยชน์ฐานทางการเงิน และ ผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้

การแพร่ระบาดของโรคติดต่อที่เกิดขึ้นในระดับโลกในช่วงหลายปีที่ผ่านมา เช่น การระบาดของโรคซาร์ส (SARS) การระบาดของไข้หวัดนก (H5N1) เป็นต้น จนกระทั่งในปัจจุบัน ที่มีการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจในการลงทุน และอาจส่งผลให้ตลาดทุนทั่วโลกเกิดความผันผวนอย่างต่อเนื่อง หรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่อเศรษฐกิจในด้านต่าง ๆ นอกจากนี้ การระบาดของโรคดังกล่าวยังอาจทำให้เกิดข้อจำกัดในการเดินทางและการใช้ระบบขนส่งมวลชนสาธารณะ รวมทั้งอาจทำให้ต้องมีการปิดสถานที่ท่องเที่ยว สถานที่ทำงาน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบในการทางลบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ของตลาดทุนหรือเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคหรือระดับทั่วโลกที่มีนัยสำคัญอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์การระบาดของโรคติดต่อในเรื่องดังกล่าวนี้ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดหาประโยชน์ ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้ ซึ่งผลกระทบนี้อาจส่งผลเป็นวงกว้างไม่เพียงแต่เฉพาะในประเทศไทยและ CPNREIT เท่านั้น

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ยังคงดำเนินอยู่ในปัจจุบัน ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยังคงมีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน และฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของ CPNREIT ได้ ในปี 2565 จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดของ COVID-19 และการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าประเทศได้ ส่งผลให้ประชาชนและห้างร้านต่าง ๆ สามารถกลับมาใช้ชีวิตและเปิดกิจการได้ใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ยังคงได้รับผลกระทบ ดังนี้

- ศูนย์การค้า: ผู้เช่าบางรายยังมียอดขายสินค้าลดลงจนไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ หรือมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงให้ความช่วยเหลือด้วยการให้ส่วนลดค่าเช่าหรือเลื่อนชำระค่าเช่าต่อเนื่องในปีที่ผ่านมา
- อาคารสำนักงาน: จากพฤติกรรมการทำงานที่เป็น Hybrid Workplace หรือ Work from Home ทำให้ความต้องการพื้นที่เช่ามีแนวโน้มลดลง โดยผู้เช่าบางรายขอลดพื้นที่เช่าลง หรือไม่ต่อสัญญาเช่าภายหลังครบอายุสัญญา ส่งผลกระทบต่ออัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานและรายได้ของ CPNREIT
- โรงแรม: จากการควบคุมการเดินทางของนักท่องเที่ยวชาวจีนในปีที่ผ่านมา ส่งผลให้การฟื้นตัวของอัตราการเข้าพักไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงโรงแรม และรายได้ที่ CPNREIT จะได้รับจากผู้เช่าช่วง

#### 1.3 ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น และการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินชีวิต

ผลประกอบการของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะของตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันทางธุรกิจที่สูงขึ้น ทั้งจากผู้ประกอบการรายเดิมและรายใหม่ที่เปิดและปรับปรุงศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ การปรับเปลี่ยนวิถีการดำเนินชีวิตและพฤติกรรมของผู้บริโภคในยุคปัจจุบันและความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ทำให้มีความท้าทายจากการเพิ่มขึ้นของช่องทางในการซื้อสินค้าและบริการที่หลากหลาย เช่น การซื้อสินค้า บริการ และสั่งอาหาร

ผ่านช่องทางออนไลน์ รวมถึงทำธุรกรรมทางการเงินผ่าน Mobile Banking เป็นต้น ซึ่งตอบสนองวิถีการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก รวมถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าต้องปรับตัวและปรับเปลี่ยนแผนกลยุทธ์ให้ทันต่อสภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ในการดำเนินการที่จำเป็น ภายใต้ขอบเขตอำนาจและความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ อันมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันให้แก่ทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์พื้นที่และการรักษาภาพลักษณ์ที่ดีและความทันสมัยต่อผู้เช่าพื้นที่และผู้มาใช้บริการภายในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนของศูนย์การค้า ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนกลยุทธ์ในการพัฒนาและปรับปรุงศูนย์การค้าให้เป็นศูนย์กลางการใช้ชีวิต (Center of Life) ที่มีรูปแบบของศูนย์การค้าและพื้นที่การใช้งานรูปแบบใหม่ ๆ เพื่อสร้างบรรยากาศและประสบการณ์ใหม่ที่ตอบสนองกับพฤติกรรมและวิถีชีวิตของลูกค้าแต่ละกลุ่ม การวางแผนองค์ประกอบของร้านค้าและบริการที่เหมาะสม ควบคู่กับการจัดกิจกรรมเพื่อตอบสนองความต้องการของคนที่มีความสนใจในลักษณะเดียวกัน (Community) รวมทั้งการใช้ Digital Platform และระบบเทคโนโลยีมาใช้ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการสื่อสารและให้บริการกับลูกค้าที่มาใช้บริการในศูนย์การค้า เพื่อเพิ่มความทันสมัยและสร้างประสบการณ์ที่น่าประทับใจ รวมถึงทำให้การบริหารจัดการศูนย์การค้าดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากขึ้น

CPNREIT ได้ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรม (สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม) ดำเนินการดังต่อไปนี้

สำหรับศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เช่นทรูพัฒนาซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทยและเป็นผู้บริหารทรัพย์สินโครงการของ CPNREIT ได้ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาการให้บริการ ทั้งผ่านช่องทางการขายแบบ Omnichannel เช่น One call One click (Chat & Shop, Central Eats, Central kitchen) และการสร้างประสบการณ์ดิจิทัลในการให้บริการและสิทธิพิเศษผ่าน Central Life บน LINE Platform และ Central Life X บน Android & IOS application รวมถึงการสนับสนุนและช่วยเหลือผู้เช่า ทั้งการเป็น End-to-End solutions สำหรับคู่ค้าอย่างครบวงจร ได้แก่ การช่วยเหลือการเติบโตและการขยายสาขาด้วยโมเดล

Co-Investment, Funding และ Franchise การช่วยเหลือด้าน Business operation ต่าง ๆ เช่น การใช้ SERVE application การใช้ Big Data จาก The 1 และ The 1 BIZ กระตุ้นยอดขายร้านค้าผ่านกิจกรรมทางการตลาดที่ตรงกลุ่มเป้าหมายและช่วยเหลือร้านค้าที่ได้รับผลกระทบ ผ่านการให้ส่วนลด ชะลอการชำระหนี้ค่าเช่า และปรับประเภทสัญญาเช่า ส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพผู้เช่าผ่านการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ การจับคู่ทางธุรกิจและการขยายธุรกิจทั้งในและต่างประเทศด้วย Start-Up market และโครงการ Central Pattana Lead และ Retail Academy

อาคารสำนักงาน: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้เทคโนโลยีดิจิทัลเพื่อพัฒนาช่องทางออนไลน์ผ่านการสร้าง website เพื่อช่วยในการเข้าถึงพื้นที่เช่าผ่าน 360 VR Tour พิจารณาเงื่อนไขการเช่า การนัดหมาย และการจองพื้นที่ รวมทั้งการพัฒนา Application (B2C) เพื่อให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเกิดความสะดวก และทำให้การสื่อสารมีประสิทธิภาพมากขึ้น

สำหรับโรงแรม ผู้บริหารโรงแรม (กลุ่มฮิลตัน) ได้กระตุ้นยอดขายของนักท่องเที่ยวในประเทศผ่านการทำโปรโมชั่นที่สอดคล้องกับมาตรการภาครัฐ “เราเที่ยวด้วยกัน” การใช้ Influencer จากสื่อสังคมออนไลน์ในการโฆษณา และการมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าองค์กรเพิ่มขึ้น รวมถึง การหานักท่องเที่ยวต่างชาติอื่น ๆ ขดเขย่นักท่องเที่ยวชาวจีนที่ลดลง โดยมุ่งเน้นกลุ่มประเทศที่มีศักยภาพ ได้แก่ สหรัฐฯ สหภาพยุโรป ตะวันออกกลาง และเอเชียใต้

#### 1.4 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ประกอบการของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้กำหนดนโยบายการดำเนินงาน การตลาด การจัดหาประโยชน์และกลยุทธ์การบริหารจัดการ CPNREIT ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์และปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของ CPNREIT ให้ประสบความสำเร็จ ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ ซึ่งรวมถึงความสามารถในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของ CPNREIT รวมทั้งการได้รับเงินปันผลทางการเงินที่ดี ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินการตามกลยุทธ์การจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในระยะเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของ



ทรัพย์สินหลัก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ทรัสต์จะควบคุมและติดตามการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม มีการดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารจัดการ CPNREIT และการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของ CPNREIT มีการดำเนินการอย่างเหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 1.5 CPNREIT ต้องพึ่งพาบุคลากรที่มีความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สิน

กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของ เซ็นทรัลพัฒนา GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และทีมบริหารโรงแรมจากกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตันพัทยา มีบทบาทสำคัญในการดำเนินการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือกลุ่มฮิลตันสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไป และไม่สามารถชักจูง จ้าง และพัฒนาบุคลากรใหม่ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ความสามารถ ตลอดจนคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินมาทดแทน อาจทำให้ CPNREIT มีความสามารถในการทำกำไรลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงในประเด็นนี้สามารถบริหารจัดการได้เนื่องจากกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนามีนโยบายและมาตรการในการบริหารทรัพยากรมนุษย์ที่ครอบคลุมทั้งด้านการสรรหาและการรักษาบุคลากร การพัฒนาศักยภาพบุคลากร เพื่อให้มีบุคลากรจำนวนเพียงพอ มีขีดความสามารถเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมายและมีความสุขในการทำงานพร้อมที่จะทุ่มเทและสร้างสรรค์ผลงานที่ดีอย่างสม่ำเสมอ ในส่วนของความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา นั้น กลุ่มฮิลตันซึ่งเป็นเครือข่ายการบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติ มีระบบการทำงานภายในที่ดี และคาดว่าจะสามารถส่งทีมบริหารโรงแรมชุดใหม่มาแทนทีมบริหารโรงแรมชุดเดิมได้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทีมบริหารโรงแรม ซึ่งจะทำให้การดำเนินงานและบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา สามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง

### 1.6 ความเสี่ยงจากการที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมอาจจะไม่ได้รับการต่อออกไป เมื่อครบกำหนดอายุ หรือแม้จะมีการต่อสัญญาออกไป จ้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไป อาจมีความแตกต่างไปจากเดิม

ผลการดำเนินงานของโรงแรมฮิลตัน พัทยา อาจได้รับผลกระทบหากสัญญาจ้างบริหารโรงแรมที่จัดทำระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบันไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาออกไปเมื่อครบกำหนด หรือมีการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินต้องสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมรายใหม่มาแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิม ซึ่งอาจทำให้ขาดความต่อเนื่องในการบริหารจัดการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และถึงแม้สัญญาจ้างบริหารโรงแรมระหว่างผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและผู้บริหารโรงแรมปัจจุบัน (กลุ่มฮิลตัน) จะมีการต่อออกไป ก็ยังมีความเสี่ยงว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่หรือที่จะต่อออกไปอาจมีความแตกต่างไปจากเดิม ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่วนหนึ่งที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี เนื่องจากระยะเวลาตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรมปัจจุบันยังคงเหลืออีกอยู่ประมาณ 3 ปี (สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2568) และหากผู้เช่าช่วงทรัพย์สินสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในการจ่ายค่าเช่าแก่ CPNREIT ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงรวมถึงสัญญาจ้างบริหารโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องจนครบอายุสัญญาจ้างบริหารโรงแรม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะมีความเป็นไปได้ว่าการต่อสัญญาจ้างบริหารโรงแรมเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาจะสามารถดำเนินการได้อย่างราบรื่นภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อคู่สัญญาทุกฝ่าย ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาจ้างบริหารโรงแรมไม่ได้รับการต่อออกไปหรือถูกยกเลิกก่อนครบกำหนด ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินมีหน้าที่สรรหาและคัดเลือกผู้บริหารโรงแรมรายใหม่ที่มีความเหมาะสมมาทดแทนผู้บริหารโรงแรมรายเดิมเพื่อให้สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่อง

### 1.7 ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยวซึ่งจะมีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจโรงแรม

### 1.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และ/หรือใบอนุญาตในการดำเนินธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมถูกยกเลิก หรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุทำให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วง

อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะมีการดำเนินการตามขั้นตอน และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งในขั้นตอนการขอและการต่ออายุ ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตในการดำเนิน ธุรกิจ เพื่อให้การดำเนินการที่เกี่ยวข้องมีความราบรื่นและเป็นไปตามกฎระเบียบ

### 1.9 รายได้ของ CPNREIT จากทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรม ขึ้นอยู่กับฐานะการเงินของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน และการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

ผลประโยชน์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่ง CPNREIT ได้ให้ผู้เช่าช่วงและผู้เช่าช่วงทรัพย์สินรายเดียว (ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยรายได้ของ CPNREIT ในส่วนนี้ จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed-Rent) และรายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) (ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง) ที่ CPNREIT จะได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทำให้ CPNREIT มีความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินประเภทโรงแรม จากการให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพียงรายเดียว ดังนั้น ในขณะใดขณะหนึ่ง ถ้าซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีฐานะทางการเงินที่ด้อยลงจากผลประโยชน์ของโรงแรมที่ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ชำระเงินล่าช้า หรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าอันอาจเป็นผลให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิก อันอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลประกอบการ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT อย่างไรก็ดี ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อสถานะทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในประเด็นนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน จะร่วมกันติดตามและประเมินผลประโยชน์ของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา อย่างต่อเนื่อง และจะร่วมกันดำเนินการที่จำเป็นเพื่อแก้ไข ปรับปรุงและเพิ่มขีดความสามารถในการประกอบธุรกิจของโรงแรม โดยมีการพิจารณาถึงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT ในภาพรวม นอกจากนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการเซ็นทรัลพัฒนา ตกลงจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการป้องกันและเยียวยาเพื่อให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เป็นคู่สัญญาอย่างเคร่งครัด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาจัดหาประโยชน์ในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งเอกสารและสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องและเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT ซึ่งมีซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความเกี่ยวข้องหรือเข้าเป็นคู่สัญญา โดย

เฉพาะอย่างยิ่งเซ็นทรัลพัฒนา จะใช้ความพยายามอย่างสุดความสามารถในการป้องกันและเยียวยา รวมถึงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินใด ๆ ได้แก่ การให้กู้ยืมเงินแก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล การลงทุนเพิ่มเติมในหุ้นของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล กรณีที่มีการเพิ่มทุน เป็นต้น โดยการให้ความช่วยเหลือทางการเงินดังกล่าวไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรับประกันรายได้ให้แก่ CPNREIT แต่จะใช้เงินดังกล่าวเพื่อสนับสนุนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินกิจการของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล เพื่อมิให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ผิดนัด กระทำการฝ่าฝืนเงื่อนไขหรือก่อให้เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญา หรือกระทำการผิดสัญญาใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยการวางแผนและการเบิกใช้เงินสำหรับการดำเนินกิจการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จะดำเนินการโดยกลุ่มฮิลตันซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม

### 1.10 ความเสี่ยงจากการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการค้าปลีกของโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันมีผลกระทบต่อการค้าปลีกของโรงแรมฮิลตัน พัทยา และเข้าเงื่อนไขการเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา นั้น ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะผู้เช่าช่วง มีสิทธิขอเลื่อนชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง รวมถึงซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีสิทธิขอยกเว้นไม่ต้องชำระค่าเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดในไตรมาสใดไตรมาสหนึ่ง ให้แก่ CPNREIT โดยในกรณีที่มีการขอเลื่อนชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงให้มีการคำนวณค่าเช่าในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ยังคงมีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าบางส่วน โดยการชำระค่าเช่าดังกล่าวจะคำนึงถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล รวมถึงผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และในกรณีที่พันเหตุการณ์ดังกล่าวแล้ว ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทลยังคงต้องชำระค่าเช่าของไตรมาสปกติต่อไป ตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าปกติ และต้องชำระค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนในส่วนที่ยังชำระไม่ครบถ้วนด้วย โดยค่าเช่าในส่วนที่ได้รับการเลื่อนซึ่งยังชำระไม่ครบถ้วนนี้ จะถูกคำนวณทุก ๆ ไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงอาคาร และสัญญาเช่าช่วงงานระบบและเช่าสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา

### 1.11 ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วง ทรัพย์สินในส่วนที่เป็นโรงแรมได้ในอนาคต

### 1.12 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงาน

ความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า  
และอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุน จะส่งผลกระทบต่อ  
ความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการ การต่อสัญญา  
หรือการยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด ซึ่งล้วนแต่ส่งผลกระทบ  
โดยตรงต่อรายได้และกระแสเงินสดของ CPNREIT และ  
ความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้  
แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า  
และอาคารสำนักงานที่ CPNREIT ลงทุนส่วนใหญ่ มีอายุ  
ประมาณ 3 ปี ทำให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปรับ  
เปลี่ยนร้านค้าในศูนย์การค้าและผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานได้  
นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดนโยบายป้องกัน  
ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ของผู้เช่า ได้แก่ (1) การทำ  
สัญญาเช่าโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าเป็น  
มูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-6 เดือน ซึ่งสามารถนำมาใช้  
ชดเชยเป็นรายได้ของ CPNREIT ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บ  
ค่าเช่าจากผู้เช่ารายนั้น ๆ ได้ รวมถึงนำมาชดเชยรายได้ที่  
ขาดหายไป และ/หรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ CPNREIT  
ในกรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุการเช่า  
ตามสัญญา (2) การระงับสัญญาเช่าสำหรับผู้เช่าที่ค้างชำระ  
ค่าเช่าเป็นเวลานาน พร้อมทั้งเร่งประสานงานเพื่อเจรจาและ  
แก้ไขปัญหาร่วมกันกับผู้เช่า (3) นโยบายการติดตามหนี้สินอย่าง  
ใกล้ชิด ทั้งนี้ หากมีการผิดนัดชำระหนี้เกิดขึ้น จะมีการประสาน  
งานอย่างต่อเนื่องระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหา  
อนึ่ง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในช่วงที่  
ผ่านมา ได้ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT อย่าง  
มีนัยสำคัญ โดยเป็นผลสืบเนื่องจากการลดลงของกำลังซื้อ  
ในประเทศ การเกิดฐานวิถีชีวิตใหม่ การลดลงของจำนวน  
นักท่องเที่ยว และผลกระทบจากมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐ  
เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส เช่น การปิดศูนย์การค้า  
เป็นต้น ซึ่งปัจจัยในข้างต้นได้ส่งผลกระทบต่อยอดขายของผู้เช่า  
รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า  
และแนวโน้มการต่ออายุสัญญาของผู้เช่า อย่างไรก็ตาม เซ็นทรัล  
พัฒนา ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สิน ได้มีการกำหนดมาตรการการ  
ให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ โดยพิจารณาจาก  
ประเภทผู้เช่าประกอบกับผลกระทบที่ผู้เช่าได้รับ เพื่อเยียวยา  
ผลกระทบต่อผู้เช่า เพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้จนกว่า  
สถานการณ์จะคลี่คลาย อันเป็นการรักษารฐานผู้เช่าพื้นที่ใน  
ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในระยะยาว

### 1.13 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ของโครงการ อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งเป็นผู้เช่า หลักของโครงการ ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อน กำหนด

### 1.14 ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) ของโครงการประเภทศูนย์การค้า

### 1.15 ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุง ทรัพย์สินของ CPNREIT

ทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมของ  
CPNREIT แต่ละแห่ง จะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ปลอดภัย  
ดูใหม่ ทันสมัย และสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าผู้เช่า  
มาจบบ้างซื้อสินค้าและใช้บริการศูนย์การค้า รวมถึงผู้เช่าพื้นที่  
(สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน)  
และของลูกค้าที่มาใช้บริการภายในโรงแรม โดยปกติการ  
ปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิด  
ผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินของ CPNREIT มากนัก  
ยกเว้นในกรณีที่เป็นการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการ  
ปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในของ  
ทรัพย์สิน หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญของ  
ทรัพย์สิน ซึ่งโดยปกติจะมีการดำเนินการทุก ๆ 10-15 ปี และ  
โดยทั่วไปจะไม่มีการหยุดการดำเนินงานของทรัพย์สินนั้น ๆ  
ในระหว่างช่วงการปรับปรุง โดยการปรับปรุงจะดำเนินการเป็น  
ส่วน ๆ เฉพาะในส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงเท่านั้น โดยพื้นที่  
ส่วนอื่นยังคงเปิดให้บริการตามปกติ เว้นแต่หากพิจารณาแล้ว  
ว่าการปิดการดำเนินงานของทรัพย์สินเพื่อการปรับปรุง  
ซ่อมแซมจะเป็นประโยชน์มากกว่าการทยอยดำเนินการเป็นส่วน  
ๆ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวอาจจะมีผลกระทบต่อทั้งผู้เช่าพื้นที่  
และลูกค้าที่มาจบบ้างซื้อสินค้าและใช้บริการ (สำหรับทรัพย์สิน  
ส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) และลูกค้าที่มาใช้  
บริการภายในโรงแรม ตลอดจนรายได้ของ CPNREIT

ในการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์  
และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและ

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

อนึ่ง สำหรับการดูแลสภาพของทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมและเหมาะสมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Effort) เยี่ยงผู้ประกอบการกิจการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ ดังที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะต้องรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใด ๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องร่วมกันพิจารณาและอนุมัติ ทั้งนี้ ในปี 2564 โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ได้ดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 - 30 พฤศจิกายน 2564 โดยปรับ Mall ambience ใหม่ทั้งศูนย์การค้า ซูเปอร์โลดแม็กเนต อาทิ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเวิลด์ใหม่ ซุปเปอร์แบบ Seamless Integration อีกทั้ง Tops Supermarket ที่ปรับโฉมใหม่ทั้งหมดเป็น Central Food Hall และ SuperSports ที่ใหญ่ที่สุดในย่าน อีกทั้งร้านอร่อยชื่อดังระดับโลก

#### 1.16 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ไม่มีสิทธิบนพื้นที่ของห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ภายในศูนย์การค้าบางแห่งที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน

#### 1.17 ความเสี่ยงอันเป็นผลกระทบจากความเสียหายที่เกิดขึ้นในพื้นที่ซึ่ง CPNREIT ไม่ได้เข้าลงทุน

#### 1.18 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

#### 1.19 ความเสี่ยงจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินหลักถูกยกเลิก

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 และโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า มีการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน แม้ว่าการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าระยะยาวไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่ CPNREIT ก็ยังคงมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ซึ่งเป็นผลมาจากสัญญาเช่าที่ดิน ที่จัดทำระหว่างผู้ให้เช่าช่วงที่ดินแก่ CPNREIT และเจ้าของที่ดินมีอันต้องสิ้นสุดหรือระงับลง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น CPNREIT จึงได้จัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการประกันความเสี่ยงดังกล่าวดังนี้

ก) ดำเนินการขอความยินยอมพร้อมกำหนดเงื่อนไขในการเช่าช่วงที่ดินกับเจ้าของที่ดิน ตามสัญญาเช่าที่ดินที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2”) มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน พร้อมกับ CPNREIT ได้จัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการระงับไปซึ่งสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550 CPNREIT (เดิมคือกองทุนรวม CPNRF) ยังไม่ได้รับสิทธิดังกล่าวจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้น CPNREIT จึงได้ตกลงกับเซ็นทรัลพัฒนา และเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ในการวางมาตรการเพิ่มเติม จนกว่า CPNREIT จะได้มาซึ่งสิทธิในการสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน โดย CPNREIT รวมถึง เซ็นทรัลพัฒนา และเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการมาตรการดังต่อไปนี้แล้วเสร็จตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550

1. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ให้สิทธิแก่ CPNREIT ในการชำระค่าเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ไม่ชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดิน
2. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีการจัดส่งหลักฐานการชำระค่าเช่าให้แก่ CPNREIT ทุก ๆ เดือน
3. เซ็นทรัลพัฒนา และ/หรือเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ได้ดำเนินการให้มีหลักประกันที่ CPNREIT ยอมรับได้ในรูปของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารหนี้ เพื่อเป็นประกันในการชำระค่าเช่าตามข้อ 1 ข้างต้น ในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินในระยะเวลา 2 ปี
4. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีนโยบายในการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็น เพื่อให้เป็นบริษัทที่มีความเสี่ยงทางธุรกิจต่ำ โดยมีการดำเนินการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิในส่วนที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินกิจการของบริษัทเท่าที่จำเป็น



5. เซ็นทรัลพัฒนาตกลงให้มีการรักษาอัตราส่วนทางการเงินในระดับที่ CPNREIT ยอมรับได้ โดยจะเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่เซ็นทรัลพัฒนามีข้อตกลงกับเจ้าหนี้เงินกู้ยืมต่าง ๆ ซึ่งได้แก่อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้สิน (DSCR: Debt Service Coverage Ratio) หาก CPN ไม่สามารถรักษาอัตราส่วนดังกล่าว และไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลา 3 เดือน เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 หรือ เซ็นทรัลพัฒนาจะต้องวางเงินประกันหรือจำนำตราสารที่ CPNREIT เห็นชอบในมูลค่าเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 มีภาระจะต้องชำระแก่เจ้าของที่ดินคงเหลือทั้งหมด

ทั้งนี้ มาตราการเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจะถูกยกเลิกเมื่อ CPNREIT ได้รับสิทธิจากเจ้าของที่ดินในการสวมสิทธิสัญญาเช่าที่ดินแทนเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เรียบร้อยแล้ว หรือมีแนวทางอื่นที่ CPNREIT ยอมรับได้มาทดแทน

- ข) เซ็นทรัลพัฒนาได้ดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า ระหว่างเซ็นทรัลพัฒนา กับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์ส จำกัด โดยกำหนดให้ CPNREIT สามารถเข้าสวมสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ในกรณีที่เซ็นทรัลพัฒนาไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันอาจมีผลให้เลิกสัญญาเช่าที่ดิน และรวมถึงการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้ในกรณีที่บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์ส จำกัด มีความประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า บริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์ส จำกัด จะต้องกำหนดให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจะรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวงที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับผู้เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน

อย่างไรก็ดี แม้ว่าสัญญาเช่าช่วงที่ดินจะสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม CPNREIT ยังคงดำรงสถานะเป็นผู้มีสิทธิครอบครองอาคารในฐานะผู้เช่าอาคาร และสามารถใช้อำนาจจากทรัพย์สินที่เช่าได้ต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าช่วงที่ดินสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วงสิทธิที่ดิน และ CPNREIT ไม่ใช้สิทธิหรือไม่สามารถใช้สิทธิในการเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วงสิทธิที่ดิน ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินได้ ทาง CPNREIT จะได้รับค่าเช่าช่วงที่ดินที่ได้ชำระล่วงหน้าคืนจากผู้ให้เช่าช่วงสิทธิที่ดิน ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินที่จัดทำระหว่างผู้ให้เช่าช่วงสิทธิใน

ที่ดินแก่ CPNREIT และเจ้าของที่ดินมีอันต้องสิ้นสุดหรือระงับลง จนเป็นเหตุให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวต้องตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ทางเจ้าของที่ดินดังกล่าวยังคงมีการผูกพันและความรับผิดชอบตามกฎหมายที่จะต้องให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่ CPNREIT เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์

## 1.20 ความเสี่ยงจากการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ในปี 30 และปี 60

เนื่องจากสัญญาเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 ที่ CPNREIT ทำกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด (“เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3”) นั้น จะสิ้นสุดในวันที่ 15 สิงหาคม 2578 โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ตกลงให้คำมั่นแก่ CPNREIT ว่าจะให้ CPNREIT มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว ๆ ละ 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่า CPNREIT จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ดี เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 หรือมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เป็นต้น

เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว CPNREIT จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำนำหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า และกำหนดให้ CPNREIT มีสิทธิในการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ หากเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ไม่สามารถให้ CPNREIT ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ได้ให้คำมั่นไว้ รวมทั้ง เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ตกลงที่จะควบคุมดูแลให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ CPNREIT ได้จัดให้เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 นำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับ CPNREIT เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับ CPNREIT จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่ CPNREIT ได้ทั้งหมด

## 1.21 การลงทุนของ CPNREIT ในทรัพย์สินบางโครงการจะไม่ได้ลงทุนในที่ดิน

## 1.22 ความเสี่ยงจากการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พักยา

เนื่องจากพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล พักยา ที่ CPNREIT ลงทุนประมาณ 4,827 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เช่าช่วงในอาคารที่ผู้ให้เช่าไปเช่ามาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ (กล่าวคือ โครงการเซ็นทรัล พักยา เจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ คือ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (สาขาเซ็นทรัลเฟสติวัล พักยา ปีช) ให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พักยา ซึ่งการลงทุนในพื้นที่เช่าช่วงดังกล่าว ทำให้ CPNREIT ไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาเช่าพื้นที่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น CPNREIT จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในอนาคต

อย่างไรก็ดี พื้นที่เช่าช่วงดังกล่าวในโครงการเซ็นทรัล พักยา เป็นเพียงพื้นที่บางส่วนในอาคารซึ่งมีจำนวนไม่มาก และมีสัดส่วนการลงทุนที่ต่ำเมื่อเทียบกับพื้นที่ในอาคารทั้งหมดที่ CPNREIT ลงทุน อีกทั้ง เซ็นทรัลพัฒนาในฐานะที่เป็นบริษัทใหญ่ของซีพีเอ็น พักยา ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าอาคารโครงการเซ็นทรัล พักยา ได้กำหนดมาตรการควบคุมดูแลการปฏิบัติตามสัญญาของซีพีเอ็น พักยา และมาตรการในการป้องกันและเยียวยาเพื่อมิให้ซีพีเอ็น พักยา กระทำการใด ๆ อันเป็นการผิดนัดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร ซึ่ง CPNREIT ได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่โครงการเซ็นทรัล พักยา ในการให้ CPNREIT เข้าสวมสิทธิแทนซีพีเอ็น พักยา หากซีพีเอ็น พักยา ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถนำพื้นที่ที่เช่าช่วงในโครงการเซ็นทรัล พักยา ไปจัดหาประโยชน์ได้เนื่องจากเป็นความผิดของซีพีเอ็น พักยา CPNREIT จะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยที่ซีพีเอ็น พักยา จะต้องคืนค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับระยะเวลาเช่าช่วงที่คงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ได้รับไว้ในนาม CPNREIT คืนให้แก่ CPNREIT อีกทั้งจะต้องชำระค่าขาดประโยชน์จากการที่ CPNREIT ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ CPNREIT ด้วย

ดังนั้น การเช่าช่วงพื้นที่อาคารในโครงการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงต่อ CPNREIT ในระดับต่ำ และไม่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT จากทรัพย์สินที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

## 1.23 ข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

สัญญาเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส กับผู้เช่าบางราย มีข้อจำกัดห้ามมิให้ผู้ให้เช่าประกอบธุรกิจหรืออนุญาตให้บุคคลใดประกอบธุรกิจที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของผู้เช่าภายในพื้นที่โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งข้อกำหนดดังกล่าวอาจทำให้ CPNREIT มีข้อจำกัดในการจัดหาประโยชน์จากพื้นที่โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามในการลดข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว เมื่อมีการพิจารณาการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการในครั้งต่อไป ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าบางรายที่มีข้อจำกัดดังกล่าวในสัญญาเช่าพื้นที่คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.5 ของพื้นที่ให้เช่าของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

## 1.24 ความเสี่ยงด้านการกู้ยืมเงิน หรือการก่อการผูกพันของกองทรัสต์

ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) กำหนดว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมหรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งปัจจุบัน CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดย TRIS Rating ที่ระดับ “AA” แนวโน้มอันดับเครดิต “ลบ” เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 CPNREIT มีสัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 28.3 (มูลค่าสินทรัพย์รวมของ CPNREIT รวมมูลค่าสินทรัพย์จากโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระการกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์) ทั้งนี้ ในปี 2565 CPNREIT ได้มีการออกหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกหุ้นกู้ที่ครบกำหนดและเพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม ซึ่งไม่กระทบต่ออัตราส่วนดังกล่าว

## 1.25 ความเสี่ยงที่ก่อกำเนิดจากการกู้ยืมเงินและการชำระคืนตราสารหนี้

สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของ CPNREIT อยู่ที่ประมาณร้อยละ 28.6 (สัดส่วนการกู้ยืมเงินคำนวณจากสัดส่วนการกู้ยืมเงินในปัจจุบันของ CPNREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของ CPNREIT รวมมูลค่าทรัพย์สินจากโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง อนึ่ง หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน (Lease Liability) ของโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ไม่ถือเป็นภาระกู้ยืมตามหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์ (ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)) (หากไม่รวมมูลค่าสินทรัพย์จากโครงการเช่าทรัสต์ พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) สัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 40.8) ซึ่ง CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ CPNREIT ทำให้ CPNREIT อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระคืนเงินต้นและ/หรือดอกเบี้ย

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีการสำรองเงินบางส่วนสำหรับชำระหนี้เงินกู้ยืมและตราสารหนี้ในแต่ละปีและเปิดเผยในรายงานประจำปี ซึ่งถือเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิตามเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมหรือหนี้จากการออกตราสารหนี้ รวมทั้งจัดเตรียมวงเงินกู้สำรองไว้เพื่อการชำระหนี้ส่วนที่เหลือหากไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้ นอกจากนี้ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงทางการเงินหากมีการชำระคืนเงินกู้ยืมโดยการ Refinance โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกระแสเงินสดของ CPNREIT ลดลงเนื่องจากการสิ้นสุดของสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่ลงทุนบางโครงการ รวมทั้งความเสี่ยงที่อาจมีต้นทุนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น และอาจมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงอาจมีความจำเป็นที่ CPNREIT จะต้องเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม

นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 CPNREIT มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี จำนวน 3,125 ล้านบาท ทั้งนี้ CPNREIT มีแผนที่จะชำระคืนหนี้สินที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีดังกล่าว โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน เงินกู้จากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

## 1.26 ความเสี่ยงจากการที่ เช็นทรัลพัฒนา เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์คือ เช็นทรัลพัฒนา โดย เช็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทำให้เช็นทรัลพัฒนามีอำนาจควบคุมนโยบายทางธุรกิจ การดำเนินงานและการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทั้งหมด นอกจากนี้เช็นทรัลพัฒนายังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่สุดของ CPNREIT ทำให้เช็นทรัลพัฒนามีสัดส่วนการมีสิทธิออกเสียงอย่างมีนัยสำคัญ ในการประชุมผู้ถือหุ้นของ CPNREIT สำหรับวาระที่เช็นทรัลพัฒนาไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ

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

นอกจากนี้ ในการเข้าทำรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญ รายการที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงรายการอื่นใดที่มีนัยสำคัญ โดย CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในวาระใดที่มีการพิจารณาในที่ประชุมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

### 1.27 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเซ็นทรัลพัฒนาในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน อย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง CPNREIT และกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังอาจเกิดขึ้นได้จากการที่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาประกอบธุรกิจให้เช่าและบริการพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในหลาย ๆ พื้นที่ เป็นธุรกิจหลัก รวมถึงกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนายังมีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าร้านค้าและผู้เช่าในอาคารสำนักงานให้แก่ทรัพย์สินของ CPNREIT ด้วย ซึ่งอาจทำให้ศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงานของ CPNREIT มีอัตราการเช่าลดลง ค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ลดลงหรือไม่สามารถขึ้นอัตราค่าเช่าได้

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นมีไม่มากนัก เนื่องจากการตัดสินใจเลือกเช่าพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารสำนักงานหรือศูนย์การค้า และขนาดของพื้นที่ รวมทั้งโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา มีความแตกต่างกัน ทั้งในแง่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย การให้บริการ สถาปัตยกรรมและการตกแต่ง และทำเลที่ตั้งซึ่งล้วนแต่เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเช่าใช้บริการของลูกค้า ผู้เช่าพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจว่าจะเลือกเช่าพื้นที่ในโครงการศูนย์การค้าหรืออาคารสำนักงานโครงการใด ให้ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก

นอกจากนี้ CPNREIT ได้ทำการว่าจ้างกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาให้บริหารทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน ผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้แก่กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในการสร้างผลกำไรในระดับที่ดีให้แก่ CPNREIT อย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เซ็นทรัลพัฒนาบริหารจัดการทรัพย์สินของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน เพื่อเพิ่มรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยมีการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม อันจะช่วยลดความเสี่ยงจากการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วน of ทรัพย์สินที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของเซ็นทรัลพัฒนาในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่อัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนและอยู่ภายใต้การบริหารของเซ็นทรัลพัฒนาลดลงต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและลงมติให้มีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT ให้มีการเลิกสัญญา

ทั้งนี้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ให้คำนวณจากจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าจริงหารด้วยพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด โดยจำนวนพื้นที่ที่ให้เช่าได้ทั้งหมดไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จัดการประชุม และพื้นที่ที่ไม่สามารถให้เช่าได้ในขณะใดขณะหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากการซ่อมแซมและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าว โดยใช้ข้อมูลจากรายงานประจำเดือน ในการคำนวณพื้นที่ให้เช่าดังกล่าว

สำหรับมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วน of ทรัพย์สินที่ GLAND หรือสเตอร์ลิง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำระหว่าง CPNREIT กับ GLAND และ CPNREIT กับสเตอร์ลิง ได้มีข้อกำหนดในสัญญาตกลงกระทำการ ดังต่อไปนี้



- (1) GLAND และสเตอร์ลิง ในฐานะผู้ให้สัญญา ตกลงว่าในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการชักชวน เชิญชวน หรือจูงใจให้ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานภายในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน ไปเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9
  - (2) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะแกรนด์ พระราม 9 ต้องไม่เป็นการแข่งขันกับการให้เช่าพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของทรัพย์สินที่เช่าอาคารสำนักงานโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ รวมถึงการไม่ให้การสนับสนุนหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งไม่เป็นไปตามปกติทางการค้า เพื่อดึงดูดให้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CPNREIT ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ตลอดระยะเวลาการเช่า หากอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงาน (Occupancy Rate) ของทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส หรือทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ต่ำกว่าร้อยละ 92 ของแต่ละโครงการที่ CPNREIT ลงทุน ผู้ให้สัญญา และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้สัญญา จะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมของโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นดังนี้
- สูงกว่าร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติม ในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
  - สูงกว่าร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่สำนักงานที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใหม่ และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายเดิมซึ่งขอเช่าพื้นที่เพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่าโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์

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

ในการนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ข้อตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะไม่นำมาใช้บังคับกับพื้นที่สำนักงานให้เช่าของโครงการใดในโครงการย่อยอื่น ๆ ภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 หากเป็นกรณีดังนี้

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

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

นอกจากนี้ ภายในระยะเวลาประมาณ 4 ปี (สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2567) นับจากวันที่ CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ หาก GLAND หรือ สเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND

หรือสเตอร์ลิงมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือ ให้เช่า (ที่มีใช้เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า) ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เช่าที่อยู่ในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 GLAND หรือสเตอร์ลิง ตกลงว่า GLAND หรือสเตอร์ลิง และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ GLAND หรือสเตอร์ลิงจะดำเนินการให้ CPNREIT ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

## 1.28 ความเสี่ยงในโครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ประสงค์จะรับโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ CPNREIT จะลงทุน

เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินโครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัลลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) กำหนดให้เป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินว่าจะเลือกรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ โดยหากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT จะต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนด้วย

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้ CPNREIT มีหน้าที่ดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างแทนผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT ในกรณีดังกล่าว CPNREIT จะต้องรับภาระในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างสำหรับ โครงการเซ็นทรัล มารินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง และโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) หากเจ้าของที่ดินเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรื้อถอน

อย่างไรก็ดี ในการพิจารณามูลค่าการเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการประเมินมูลค่าของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอน รวมถึงระยะเวลาที่จำเป็นสำหรับการรื้อถอนที่อาจเกิดขึ้นซึ่งจะกระทบกับการจัดหารายได้ในช่วงดังกล่าวไว้แล้ว

## 2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน

### 2.1 ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์

ปัจจุบันทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ มี 2 ทาง ประกอบด้วย ทางเข้าออกด้านถนนพระราม 9 และทางเข้าออกด้านถนนรัชดาภิเษก ซึ่งทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะของโครงการทั้ง 2 มีความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกดังกล่าว ดังนี้

#### (1) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนพระราม 9

GLAND ได้รับอนุญาตจากสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ให้ตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อเชื่อมทางเข้าออกโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 สู่ถนนพระราม 9 ทั้งนี้การอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขโดยกำหนดต้องให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนภายในโครงการดังกล่าวเป็นเส้นทางลัดระหว่างถนนรัชดาภิเษกกับถนนพระราม 9 โดยไม่มีการปิดกั้น ดังนั้น ในกรณีที่ GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว กรุงเทพมหานคร อาจพิจารณายกเลิกการอนุญาตตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อเปิดทางเข้าออกสู่ถนนพระราม 9 ได้

#### (2) ทางเข้าออกของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ด้านถนนรัชดาภิเษก

การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย มีหนังสืออนุญาตให้ GLAND สำหรับโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณดังกล่าวเพื่อผ่านเข้าออกสู่ถนนรัชดาภิเษกได้ อย่างไรก็ตาม หาก รฟม. มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาความปลอดภัยของระบบรถไฟฟ้ามหานครและความปลอดภัยของบุคคลที่อยู่ในเขตระบบรถไฟฟ้ามหานครทางตรง และ/หรือทางอ้อม หรือเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนหรือสาธารณะอื่นใด รฟม. มีอำนาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขตำแหน่งที่ดินที่อนุญาต ย้าย หรือลดขนาดที่ดินที่อนุญาตไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รวมทั้งยกเลิกการอนุญาตนี้ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดย GLAND จะเรียกร้องเอาค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ มิได้ ดังนั้น หาก GLAND ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตดังกล่าว หรือ รฟม. ใช้อำนาจดังกล่าว อาจทำให้โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ไม่สามารถใช้ทางออกด้านถนนรัชดาภิเษกได้สำหรับถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 และถนนบริเวณด้านหน้าโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ GLAND ได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินส่วนถนนบริเวณดังกล่าว เพื่อประโยชน์ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ รวมถึงบริวารของบุคคลดังกล่าว

ทั้งนี้ CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการต้องใช้ทางเข้าออก และถนนภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ร่วมกับบุคคลอื่นภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ดังนั้น CPNREIT ผู้เช่าและผู้รับบริการอาจประสบ ความยุ่งยากในการใช้ทางเข้าออกและถนนได้ หากบุคคล อื่นนั้นละเมิดการใช้สิทธิของ CPNREIT และทำให้ทาง เข้าออกและถนนเกิดความเสียหาย

อย่างไรก็ตาม ในสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่จอดรถ และ งานระบบ และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ ได้กำหนด หน้าที่ของ GLAND และสเตอร์ลิง ในการปฏิบัติ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ตามใบอนุญาต หนังสือ อนุญาต รวมถึงเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน และ/หรือดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ CPNREIT ผู้เช่าและ ผู้รับบริการ และบริวารของบุคคลดังกล่าว สามารถใช้สอย และใช้ประโยชน์จากทางเข้าออกและทางสัญจรภายใน โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ผู้ถนนสาธารณะได้ รวมถึงกำหนดให้ GLAND และสเตอร์ลิง มีหน้าที่ใน การบำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้า ออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสมสำหรับการใช้ ประโยชน์ของ CPNREIT ตลอดระยะเวลาการเช่าของ CPNREIT ซึ่งหาก GLAND และสเตอร์ลิง ไม่ดำเนินการ บำรุงรักษาและซ่อมแซมถนนโครงการและทางเข้าออกให้อยู่ในสภาพดีและเหมาะสม CPNREIT มีสิทธิดำเนินการ ดังกล่าวด้วยตนเอง หรือให้บุคคลอื่นดำเนินการ โดย ค่าใช้จ่ายของ GLAND และสเตอร์ลิง แต่เพียงผู้เดียว

## 2.2 ความเสี่ยงจากการที่โครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงาน ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9

เนื่องจากโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นโครงการย่อยภายในโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ที่กลุ่ม GLAND กำลังพัฒนาขึ้นให้มี ลักษณะเป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจ (Central Business District) แห่งใหม่ในบริเวณถนนพระราม 9 ซึ่งจะประกอบด้วย โครงการ ศูนย์การค้า โครงการอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย โครงการอาคาร สำนักงาน โครงการโรงแรม และอื่น ๆ ดังนั้น หากสถานการณ์ เปลี่ยนแปลง ด้วยเหตุจากสภาวะเศรษฐกิจ การเมือง เทคโนโลยี กลุ่ม GLAND อาจไม่สามารถพัฒนาโครงการย่อยอื่น ๆ ภายใน โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 ให้เป็นไปตามรูปแบบและ แนวทาง (Concept) ที่กำหนดไว้ได้ หรือพัฒนาโครงการ เดอะ แกรนด์ พระราม 9 ไม่เสร็จเรียบร้อยตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของโครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจาก CPNREIT ดังนั้น CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากการที่สภาพแวดล้อมโดยรวมของ โครงการเดอะ แกรนด์ พระราม 9 เปลี่ยนแปลงไปจากที่ คาดการณ์ไว้ อันอาจส่งผลกระทบต่อถึงภาพลักษณ์ของโครงการ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคาร

สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ ซึ่งอาจส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าพื้นที่ หรือต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า รวมทั้งอาจส่งผลให้การจัดหา ผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในโครงการทั้งสองโครงการดังกล่าวดำเนินการ ได้ยากขึ้น

## 2.3 ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

## 2.4 กรณียสิขที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนอยู่ภายใต้งบคัของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดลอม โดยการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลให้ CPNREIT มีค่าใช้จ่ายและการะความรับผิดชอบหลายด้าน

## 2.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อความไม่สงบ

## 2.6 ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของ CPNREIT มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุน แม้ว่า CPNREIT จะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุน/จะเข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แต่ CPNREIT อาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้น หรือแม้ว่า CPNREIT จะสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่ CPNREIT จะได้รับ หรือ CPNREIT อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยที่ไม่ใช่ความผิดของ CPNREIT หรือ CPNREIT อาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่ CPNREIT อาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการทำประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ อันอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นควรจะได้รับ

## 2.7 กรณียสิขที่ CPNREIT ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกรณียสิข รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นควรจะได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่า

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ตามกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตาม

กฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง (ถ้ามี)
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ และอัตราดอกเบี้ย
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินซึ่งต้องมีการแก้ไข โดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและการจัดหาประโยชน์ของ CPNREIT

### 3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโดย CPNREIT

#### 3.1 การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยง

การลงทุนในทรัพย์สินมีความเสี่ยงหลายประการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของการเมืองหรือเศรษฐกิจ (2) การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสถานะของตลาดในพื้นที่ (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า ผู้ซื้อและผู้ขายทรัพย์สิน (4) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม ตราสารหนี้ หรือตราสารทุนซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไป ทำให้ส่งผลกระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการได้มาเพิ่มซึ่งทรัพย์สิน หรือการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน (5) การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการเงิน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายการกำหนดเขตพื้นที่และหลักเกณฑ์อื่น ๆ ของรัฐบาลและนโยบายด้านการเงิน (7) ข้อเรียกร้องด้านสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน (8) การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในตลาด (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาพลังงาน (10) การแข่งขันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ให้เช่าทรัพย์สินเพื่อแย่งลูกค้าที่เป็นผู้เช่าและผู้ในพื้นที่ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดพื้นที่ว่างในพื้นที่ให้เช่า หรือไม่สามารถให้เช่าโดยมีข้อตกลงที่เป็นประโยชน์ได้ (11) การไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุ (12) การไม่สามารถจัดเก็บค่าเช่าหรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ได้ตรงตามเวลาที่กำหนด หรือการไม่สามารถจัดเก็บได้เลยเนื่องจากผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ล้มละลาย (13) การไม่สามารถจัดทำประกันภัยได้เพียงพอหรือครอบคลุมความเสียหายหรือการที่เบี้ยประกันภัยเพิ่มสูงขึ้น (14) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ (15) ทรัพย์สินชำรุดบกพร่องเป็นเหตุให้ต้องแก้ไขซ่อมบำรุง ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่อาจคาดหมายได้ (16) ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญาเช่า (17) การต้องพึ่งพากระแสเงินสดเพื่อใช้ในการซ่อมบำรุงและการพัฒนาปรับปรุงทรัพย์สิน (18) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและ ค่าภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน (19) สิทธิหรือภาระติดพันใด ๆ ที่ตรวจไม่พบขณะที่ทำการ

ตรวจสอบหรือสอบทานอสังหาริมทรัพย์ที่กรมที่ดิน (20) เหตุสุดวิสัยที่ทำให้เกิดความเสียหายที่ไม่อาจทำประกันภัยได้ และ (21) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ส่งผลให้เกิดความผันผวนของอัตราค่าเช่า พื้นที่ อัตราค่าเช่าและค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินและรายได้ที่ได้รับจากทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินของ CPNREIT อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากตลาดอสังหาริมทรัพย์หรือเศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงขาลงอย่างกะทันหัน

#### 3.2 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินนั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ศึกษารายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สิน รายงานตรวจสอบทางกฎหมายของทรัพย์สิน ตลอดจนข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน จะปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุน และรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องที่มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา วิศวกรและที่ปรึกษากฎหมาย

นอกจากนั้นแล้ว ทรัพย์สินที่ CPNREIT จะเข้าลงทุนอาจมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

#### 3.3 มูลค่าของทรัพย์สินที่ CPNREIT ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้ เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต



### 3.4 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการลงทุนของ CPNREIT เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น มูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงเนื่องจากการลดลงของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลง อันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของการประเมินราคาของมูลค่าสิทธิการเช่าซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจทำให้มูลค่าของหน่วยทรัสต์มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

## 4. ความเสี่ยงอื่น ๆ

### 4.1 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 4.2 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่ CPNREIT จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิก CPNREIT

### 4.3 ความเสี่ยงจากขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

### 4.4 ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

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

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

### 4.5 ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ CPNREIT จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของ CPNREIT ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในการชำระ

ค่าเช่า ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ สภาพการแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเช่าพื้นที่ในโครงการที่ CPNREIT ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือ CPNREIT จะไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

### 4.6 ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้สะท้อนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ CPNREIT

### 4.7 เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

### 4.8 ความเสี่ยงจากการที่ CPNREIT อาจจะระดมทุนในครั้งนี้อาจเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ไม่ได้ครบตามเป้าหมายที่วางไว้

ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุน โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 770 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) เพื่อลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบล โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (2) เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบล โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล มาร์รินา โครงการเซ็นทรัล ลำปาง โครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล อุบล โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (โดยไม่รวมการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)) โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และ/หรือ
- (4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 แต่เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ได้ส่งผลกระทบต่อ

ดำเนินงานของธุรกิจที่เกี่ยวข้องในวงกว้าง ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ซึ่ง CPNREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน และจะเข้าลงทุนในอนาคต ตลอดจนส่งผลให้สถานะการลงทุนในตลาดทุนมีความผันผวนอย่างรุนแรง ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงเห็นควรให้เลื่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมออกไป

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามแผนการเข้าลงทุนที่กำหนดไว้ CPNREIT ในปี 2563 CPNREIT จึงได้เข้าลงทุนในโครงการ อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 รวมทั้งการจดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการ เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 (โดยที่ค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระในปี 2568) โดยใช้แหล่งเงินทุนทั้งหมดจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และในวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 6,578 ล้านบาท จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไปลงทุนในเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน ทั้งนี้ ในส่วนของการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสถานะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 โดยรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมมีดังนี้

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

#### 4.9 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

- **CPNREIT จะต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าในงบการเงินของ CPNREIT สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)**

การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ซึ่งตามหลักเกณฑ์ของมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้อง CPNREIT จะต้องบันทึกหนี้สินจากสัญญาเช่าคู่กับการบันทึกทรัพย์สินโครงการ

เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในงบการเงินของ CPNREIT ตั้งแต่วันที่ที่มีการลงทุน ซึ่งเป็นวันเดียวกันกับวันที่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า

อย่างไรก็ตาม หนี้สินจากสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ถูกนับรวมเป็นการกู้ยืมเงินสำหรับการคำนวณอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามประกาศ ทจ. 49/2555 นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกิดจากหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งจะไม่กระทบต่อความสามารถของ CPNREIT ในการจ่ายเงินจ่ายผู้ถือหุ้นหน่วย (Distribution)

- **CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568**

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ดังนั้น CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าวในปี 2568 ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการระดมทุนให้เพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการเตรียมการสำหรับการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2568 ในจำนวนไม่เกิน 630 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ดังกล่าว ในรายงานประจำปีของ CPNREIT การแจ้งในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปีของ CPNREIT

นอกจากนี้ แหล่งเงินทุนจากเงินกู้ยืมจะเป็นอีกแหล่งเงินทุนที่ CPNREIT สามารถใช้สำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ได้ โดยที่สัดส่วนการกู้ยืมเงินของ CPNREIT จะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 ซึ่งกำหนดไว้ว่า กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.0 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือจาก TRIS ไว้ที่ระดับ AA แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” (จัดอันดับเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565) อีกทั้งภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม CPNREIT จะมีขนาดฐานทรัพย์สินที่ใหญ่ขึ้น โดยเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินรวมของ CPNREIT ซึ่งมีมูลค่า 80,316.8 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565)

อย่างไรก็ดี หาก CPNREIT ต้องระดมทุนจากเงินกู้ยืมทั้งจำนวนเพื่อชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 สัดส่วนการกู้ยืมของ CPNREIT คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 59.1 ภายใต้สมมติฐานว่า ณ ช่วงเวลานั้น CPNREIT ยังคงได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) โดยเงินกู้ยืมประกอบด้วย (1) เงินกู้ยืมอ้างอิงตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ (2) เงินกู้ยืมที่จะใช้สำหรับการชำระค่าเช่าของโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ทั้งจำนวน สำหรับมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วย (1) ทรัพย์สินรวมอ้างอิงตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ (2) มูลค่าทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ทั้งนี้ หากในปี 2568 CPNREIT ไม่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือให้อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) CPNREIT จะมีความสามารถในการระดมทุนโดยการกู้ยืมเงินลดลงจากที่ประมาณร้อยละ 59.1 ตามสมมติฐานข้างต้น เป็นอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 35.0 โดยใช้สมมติฐานเดียวกัน ด้วยเหตุดังกล่าว คาดว่า CPNREIT จะต้องจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพิ่มเติมอีกจำนวนประมาณ 19,739.2 ล้านบาท

อนึ่ง ในกรณีที่ CPNREIT ไม่สามารถจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าทั้งหมดสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568 ได้อย่างเพียงพอ นั้น คู่สัญญาจะร่วมกันเจรจาเพื่อหาข้อตกลงสำหรับกรณีดังกล่าว และหากไม่สามารถหาข้อตกลงร่วมกันได้ เซ็นทรัล พระราม 2 มีสิทธิบังคับหลักประกันการชำระค่าเช่าตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง โดยมูลค่าหลักประกันมีวงเงินสูงสุด 1,800 ล้านบาท

- **ผลกระทบจากการที่ CPNREIT อาจมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการชำระค่าเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568**

เนื่องจากการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะมีการชำระค่าเช่าในปี 2568 ไม่เกิน 25,394 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) ในการนี้ ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 จึงได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนของ CPNREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในปี 2568 ในจำนวนไม่เกิน 630 ล้านหน่วย โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมเงินที่ใช้ในการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT โดยจะมีการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของ CPNREIT ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนที่เหลือให้แก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือประชาชนทั่วไปตามที่เห็นสมควรในราคาเดียวกับการเสนอขายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของ CPNREIT ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT อาจได้รับผลกระทบจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่เพิ่มเติมดังกล่าวในขณะนั้น เช่น การลดลงของสิทธิออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) การลดลงของราคาหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) หรือ การลดลงของผลตอบแทนต่อหน่วย (Earning Dilution) โดยหากคำนวณผลกระทบจากจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดที่จะออกและเสนอขายในปี 2568 (สมมติฐานที่จำนวนหน่วยสูงสุดเท่ากับ 630 ล้านหน่วย) คาดว่าจะมีผลกระทบของการลดลงของสัดส่วนผู้ถือหุ้นหน่วยเดิม (Dilution) ในปี 2568 สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยเดิมที่ไม่จองซื้อหน่วยเพิ่มทุนในปี 2568 ประมาณร้อยละ 20 บนฐานของจำนวนหน่วยทรัสต์หลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้เท่ากับ 2,568.03 ล้านหน่วย (โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งนี้ที่ 355.56 ล้านหน่วย) รวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุดที่คาดว่าจะออกเพิ่มเติมในปี 2568 ดังกล่าว และไม่มีมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในช่วงหลังจากนี้ถึงปี 2568 อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจริงอาจน้อยกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์สูงสุด (ไม่เกิน 630 ล้านหน่วย) ดังกล่าวข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงโครงสร้างเงินทุน

ที่เหมาะสมในขณะนั้นในการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ร่วมกับแหล่งเงินทุนอื่น เช่น การกู้ยืมเงิน และ/หรือการออกหุ้นกู้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 4.10 ความเสี่ยงจากการลงทุนในตราสาร

- **ความเสี่ยงด้านเครดิต**

ผู้ถือหุ้นกู้มีความเสี่ยงที่อาจจะไม่ได้รับชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้น ในกรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้มีไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ก่อนการตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนควรพิจารณาฐานะการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ออกหุ้นกู้จากข้อมูลที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถดูการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ต่ำ แสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้กู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วยเพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของผู้กู้ดังกล่าว ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้กู้ จากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนควรติดตามข้อมูลข่าวสารของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

- **ความเสี่ยงด้านราคา**

ราคาตลาดของหุ้นกุนั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาพเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้ อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายตราสารก่อนครบกำหนดไถ่ถอน

- **ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง**

ผู้ถือหุ้นกู้อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ในตลาดรองก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของตราสารในตลาดรองอาจมีไม่มาก ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่นำหุ้นกู้ไปซื้อขายในตลาดรองใดๆ ผู้ถือหุ้นกู้สามารถซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนึ่ง

#### 4.11 ความเสี่ยงด้านการโจมตีทางไซเบอร์

เทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว รุนแรง เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคและสภาพการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับผู้บริหารหอสังเกตการณ์เทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้เพิ่มขึ้นในการทำธุรกิจ ทั้งการกำหนดเป้าหมาย การปฏิบัติงาน การให้บริการแก่ลูกค้า รวมทั้งการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ มาวิเคราะห์ เพื่อช่วยในการตัดสินใจและวางกลยุทธ์ที่เหมาะสม นอกจากนี้ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาการโจมตีทางไซเบอร์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะเพื่อการเรียกค่าไถ่และการขโมยข้อมูลสำคัญที่จัดเก็บไว้ และการพึ่งพาเทคโนโลยีและระบบดิจิทัลมากขึ้นอาจทำให้มีโอกาสโดนโจมตีทางไซเบอร์จาก Hacker เพิ่มขึ้นได้ ประกอบกับในปี 2565 กฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลจะมีผลบังคับใช้เต็มรูปแบบ ทำให้อาจเป็นการเพิ่มแรงจูงใจให้เกิดการโจมตีทางไซเบอร์เพิ่มขึ้นอีกด้วย ทั้งนี้ ผู้บริหารหอสังเกตการณ์ได้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบการจัดการความปลอดภัยด้านสารสนเทศ โดยใช้มาตรฐาน ISO 27001:2013 และ NIST SP800-53 เป็นกรอบในการดำเนินการ ซึ่งครอบคลุมการรักษา ความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศทั้งระบบ Hardware, Software และ Network

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



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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ไม่มีคดีความ ซึ่งเป็นคู่ความหรือคู่กรณี โดยที่คดีหรือข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ หรือข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญ และเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และแนวโน้มการดำเนินการในอนาคต รวมถึงไม่มีข้อพิพาทใดที่กระทบต่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์บริหารอยู่อย่างมีนัยสำคัญ

## เหตุการณ์ที่สำคัญและข้อมูลสำคัญอื่น

### เหตุการณ์ที่สำคัญ

#### ปี 2560

- CPNREIT ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 ผ่านกระบวนการแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม CPNRF
- หน่วยทรัสต์ของ CPNREIT เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันแรกในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

#### ปี 2561

- วันที่ 25 พฤษภาคม 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร (Issuer Rating) ของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”
- วันที่ 29 มิถุนายน 2561 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” และได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”
- วันที่ 17 สิงหาคม 2561 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ CPNREIT ประจำปี 2561 ซึ่งเป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท โดยได้ออกหุ้นกู้จำนวน 10,040 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว

#### ปี 2562

- วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 CPNREIT ได้ดำเนินการออกหุ้นกู้จำนวน 4,495 ล้านบาท (เป็นการออกภายใต้โครงการหุ้นกู้ (Medium Term Note Program: MTN) ของ CPNREIT วงเงิน 16,250 ล้านบาท) เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ยืมหรือหนี้ใด ๆ และนำมาใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นกู้และการชำระหนี้ดังกล่าว
- วันที่ 25 มิถุนายน 2562 TRIS ได้จัดอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”
- วันที่ 8 สิงหาคม 2562 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติรับทราบการลาออกของ นายชาติ มาदान พ้นจากตำแหน่งกรรมการอิสระ และประธานกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 สิงหาคม 2562 และอนุมัติแต่งตั้ง นายพงศกร เทียงธรรม เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้ง นางอวยพร พุตระกูล เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการของบริษัท โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2562
- วันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 ของ CPNREIT และมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CNREIT โดยมีรายละเอียดตามที่ได้แจ้งข่าวผ่านระบบเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562 และเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ของ CPNREIT ([www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com))
- วันที่ 9 ธันวาคม 2562 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและ ฟุตซี รัสเซล (FTSE Russell) ประกาศผลการทบทวนรายชื่อหลักทรัพย์ชุดใหม่ที่จะใช้ในการคำนวณ FTSE SET Index Series มีผลวันที่ 23 ธันวาคม 2562 เป็นต้นไป โดย CPNREIT ได้รับการคัดเลือกอยู่ใน FTSE SET Mid Cap Index

- CPNREIT ได้ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2563 และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 โดยได้ดำเนินการจดทะเบียนที่ดินเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองโครงการจาก GLANDRT เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563
- CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยจะเริ่มชำระค่าเช่าสำหรับโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ในปี 2568
- ศูนย์การค้าภายใต้การบริหารของ CPNREIT ได้ปิดให้บริการเป็นการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 “COVID-19” ไม่ให้ขยายไปในวงกว้าง ระหว่างวันที่ 22 มีนาคม ถึง 16 พฤษภาคม 2563 โดยปิดให้บริการพื้นที่บางส่วน ยกเว้น ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านขายยาและสิ่งจำเป็นต่อการดำรงชีพ ร้านอาหารให้ซื้อกลับบ้าน และธนาคารที่ยังเปิดให้บริการได้ตามประกาศของหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง
- โรงแรมฮิลตัน พัทยา ปิดให้บริการชั่วคราวตามประกาศของภาครัฐตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นไป ซึ่งในระหว่างนี้ได้เร่งการปรับปรุงโรงแรมครั้งใหญ่ให้เร็วขึ้น โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน - ธันวาคม 2563
- โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เริ่มดำเนินการปรับปรุงครั้งใหญ่ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 เป็นต้นไป โดยทยอยทำที่ละเฟสและคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม 2564
- วันที่ 22 กรกฎาคม 2563 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และปรับแนวโน้มอันดับเครดิตเป็น “Negative” หรือ “ลบ”
- วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย โดยนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปลงทุนในเซ็นทรัล มารินา และเซ็นทรัล ลำปาง มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) สำหรับการลงทุนในเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และเซ็นทรัล อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562



- วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 CPNREIT ได้นำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนจำนวน 6,578 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 355,557,300 หน่วย ที่ราคาเสนอขาย 18.50 บาทต่อหน่วย ไปลงทุนในเซ็นทรัล มารีนา และ เซ็นทรัล ลำปาง ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน

#### รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม

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

- วันที่ 31 มีนาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 3,500 ล้านบาท เสนอขายวงแคบไม่เกิน 10 ราย (PP10) เพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - CPNREIT243A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 3 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.50 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
  - CPNREIT263A มูลค่า 1,500 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.13 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2564

- วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”
- วันที่ 13 สิงหาคม 2564 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด มูลค่ารวมทั้งหมด 2,650 ล้านบาท เสนอขายนักลงทุนสถาบันและเพื่อชำระคืนหนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้
  - CPNREIT268A มูลค่า 1,650 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.65 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้
  - CPNREIT318A มูลค่า 1,000 ล้านบาท อายุ 10 ปี ครอบคลุมถึงก่อนปี 2574 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.96 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้

โดย TRIS ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ทั้ง 2 ชุด ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564



## ปี 2565

- วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ CPNREIT272A มูลค่า 2,000.0 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.40 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายต่อนักลงทุนสถาบันเพื่อชำระคืนหนี้ โดย ทริส เรทติ้ง ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2565
- วันที่ 22 สิงหาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ”
- เดือนธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้อนุมัติแผนปรับปรุงศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เพื่อให้มีความทันสมัยและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน ด้วยงบลงทุนจำนวน 181.4 ล้านบาท โดยทยอยทำทีละเฟสและมีกำหนดแล้วเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2566
- CPNREIT ได้รับเลือกเป็นสมาชิกของ S&P Global Sustainability Yearbook 2023 ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) โดย S&P Global ทำการประเมินและวิเคราะห์จากผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน 3 มิติ ได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านเศรษฐกิจและธรรมาภิบาล



## ข้อมูลสำคัญอื่น

### การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้นยกริสต์ CPNREIT ครั้งที่ 1/2562

สืบเนื่องจากเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปี 2563 ซึ่งทำให้สภาวะการลงทุนในตลาดทุนมีความผันผวนอย่างรุนแรง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นสมควรให้เลื่อนแผนการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ออกไปก่อน โดยได้ทำการแจ้งข่าวผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์และของตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2563 ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศที่ ทจ. 49/2555”) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้แจ้งผลการอนุญาต ซึ่งมีผลให้การอนุญาตดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 23 สิงหาคม 2563 อย่างไรก็ตาม สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน/จ. 36/2563 เรื่อง การผ่อนผันการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ฉบับลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 โดยประกาศดังกล่าวกำหนดให้ผู้ได้รับอนุญาตที่ไม่สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 สามารถยื่นขอขยายระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกไปอีก 6 เดือน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการยื่นขอขยายระยะเวลาตามประกาศดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว ซึ่งทำให้ระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์สิ้นสุดในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 แทน

เมื่อสภาวะการลงทุนโดยรวมในตลาดทุนมีทิศทางที่ฟื้นตัวที่ดีขึ้น และเพื่อให้การดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. อีกครั้งเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 เพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 355,557,300 หน่วย (“หน่วยทรัสต์เพิ่มเติม”) และกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย 18.50 บาทต่อหน่วย โดยจัดสรรตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562 โดยมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนไปดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุน ซึ่งรวมกับเงินกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) และ/หรือ เงินทุนหมุนเวียนไปลงทุนในโครงการเซ็นทรัลมารีนา และโครงการเซ็นทรัล ล้าง (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ในมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 5,672 ล้านบาท (ไม่รวมค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม และอากรแสตมป์ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) และ/หรือ
- 2) เพื่อชำระหนี้จากการกู้ยืมที่ลงทุนในโครงการอาคารสำนักงาน เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ๊าส์ ซึ่ง CPNREIT เข้าลงทุนแล้ว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และ/หรือ
- 3) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สำหรับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ
- 4) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของ CPNREIT

อนึ่ง สำหรับการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี และโครงการเซ็นทรัล อุบล ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อสภาวะการลงทุนในตลาดทุนเอื้ออำนวยต่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มีการลงทุนครบถ้วนตามมติที่ประชุมวิสามัญ ครั้งที่ 1/2562

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือ [www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com)

## ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 1. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหลักทรัพย์

#### 1) ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทุนชำระแล้ว	30,919,642,962	บาท
มูลค่าที่ตราไว้	12.0402	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	2,568,034,000	หน่วย

#### 2) ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	19.50	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	20.80	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	17.90	บาทต่อหน่วย
ราคาเฉลี่ย	19.19	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	50,076.66	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	4,765.78	ล้านบาท
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	248,308.57	พันหน่วย

#### มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564	33,818,784,096	บาท
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565	33,277,166,951	บาท

#### 3) การลดทุนชำระแล้ว

นับแต่ก่อตั้ง CPNREIT ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 7 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ: \*วันกำหนดรายชื่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

## เหตุแห่งการลดทุน

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

## 2. ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ได้ออกหุ้นกู้ CPNREIT272A มูลค่า 2,000 ล้านบาท อายุ 5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.40 กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 6 เดือน ตลอดอายุหุ้นกู้ เสนอขายนักลงทุนสถาบัน (II) เพื่อชำระคืนหนี้ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ที่ระดับ “AA” เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565



ทั้งนี้ CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อชำระคืนหนี้ตามสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 CPNREIT มีหุ้นกู้รวมทั้งหมด 7 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ <sup>1</sup>	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต <sup>2</sup>
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	AA
CPNREIT232A	1,795	8 ก.พ. 2562	8 ก.พ. 2566	4 ปี	3.30	ไม่มี	AA
CPNREIT243A	2,000	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2567	3 ปี	1.50	ไม่มี	AA
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	AA
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	AA
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	AA
CPNREIT272A	2,000	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5 ปี	2.40	ไม่มี	AA

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> CPNREIT ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตลอดอายุหุ้นกู้

<sup>2</sup> เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2565 และ 20 ธันวาคม 2565 TRIS ได้คงอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ ของ CPNREIT ที่ระดับ “AA” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” ได้รับการจัดอันดับเครดิตของหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกันจาก TRIS

### 3. โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียน รายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)
1	กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา <sup>1</sup>	777,590,037	30.3
2	สำนักงานประกันสังคม	146,383,100	5.70
3	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	74,511,300	2.90
4	ธนาคารออมสิน	64,072,393	2.49
5	DEUTSCHE BANK AG SINGAPORE – PWM	62,224,741	2.42
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	60,595,700	2.36
7	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	58,377,610	2.27
8	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	44,347,978	1.73
9	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	26,168,066	1.01
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	25,905,005	1.00
รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก		1,340,175,930	52.19
ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น		1,227,858,070	47.81
รวม		2,568,034,000	100.00

หมายเหตุ: <sup>1</sup>บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

## 4. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

### 1) นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 (สอง) ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
  1. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
  2. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
  3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- รวมทั้ง การปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางปฏิบัติที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เพื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม โดยสามารถนำรายการดังกล่าวมาปรับปรุงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว นอกเหนือจากการหักเงินสำรองในข้อ 1. 2. และ 3. ได้
- กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- ผลต่างของรายได้ค่าเช่าที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริงตามสัญญาเช่า
- ผลต่างของค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและค่าใช้จ่าย/ค่าธรรมเนียมจ่ายที่ได้จ่ายจริงตามสัญญา เช่น ดอกเบี้ยจ่ายการกู้ยืมเงิน เป็นต้น
- รายการอื่น ๆ ที่ไม่สอดคล้องกับสถานะเงินสด เช่น กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สิทธิการใช้ (Right-of-use asset: ROU) ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า และค่าเช่าจ่ายจริงตามสัญญาเช่า

### 2) เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์
- ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทง.49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ในปี 2566 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สำรองเงินเพื่อการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 140 ล้านบาท และสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 266 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

### 3) ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนย้อนหลัง 3 ปี

CPNREIT ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุน	อัตราเงินประโยชน์ตอบแทน / เงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	27 พฤษภาคม 2563	10 มิถุนายน 2563	0.2707
1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563 <sup>1/2</sup>	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	25 พฤศจิกายน 2563	8 ธันวาคม 2563	0.2100
1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563 <sup>2</sup>				
1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 <sup>3</sup>	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	23 กุมภาพันธ์ 2564	5 มีนาคม 2564	0.2612
1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564 <sup>4</sup>	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	27 พฤษภาคม 2564	10 มิถุนายน 2564	0.2006
1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564 <sup>5</sup>	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	26 สิงหาคม 2564	10 กันยายน 2564	0.1025
1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564 <sup>6</sup>	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน	19 พฤศจิกายน 2564	2 ธันวาคม 2564	0.0840
1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 <sup>7</sup>	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	3 มีนาคม 2565	17 มีนาคม 2565	0.0552
	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน			0.1609
1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565 <sup>8</sup>	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	20 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	0.1814
	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน			0.0555
1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	19 สิงหาคม 2565	2 กันยายน 2565	0.2800
1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	18 พฤศจิกายน 2565	2 ธันวาคม 2565	0.3000
1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 <sup>9</sup>	จ่ายประโยชน์ตอบแทน	2 มีนาคม 2566	16 มีนาคม 2566	0.0607
	จ่ายเงินในรูปของการลดทุน			0.2593

## หมายเหตุ

- <sup>1</sup>/ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลงทุนของ CPNREIT จากผลการดำเนินงาน ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่าย ประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้อย่างน้อยและนำไปรวมในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในอนาคตต่อไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- <sup>2</sup>/ เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรอบของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการ ดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีรายการขาดทุนสะสมเกิดจากรายการ ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินสด โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.2100 บาทต่อหน่วย
- <sup>3</sup>/ เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่มทุนในรูปแบบของการลดทุน สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT ยังคงมีรายการขาดทุนสะสม ซึ่งเกิดจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินสด อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี CPNREIT ยังมีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินสดจากการดำเนินงาน ใน ระยะเวลาดังกล่าว โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.2612 บาทต่อหน่วย
- <sup>4</sup>/ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการ ดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่าย ที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตราฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.2006 บาทต่อหน่วย
- <sup>5</sup>/ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนิน งานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตราฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.1025 บาทต่อหน่วย
- <sup>6</sup>/ เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนิน งานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีรายการขาดทุนสะสมจากรายการขาดทุนจาก การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินสด โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.0840 บาทต่อหน่วย
- <sup>7</sup>/ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2565 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนิน งานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่ เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตราฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.1609 บาทต่อหน่วย
- <sup>8</sup>/ เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผล การดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2565 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการ บันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตราฐานการรายงานทางการเงิน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.0555 บาท ต่อหน่วย
- <sup>9</sup>/ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบของการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผล การดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการ บันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตราฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุน โดยจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยในรูปแบบของการลดทุนในอัตรา 0.2593 บาทต่อหน่วย



## • ผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์

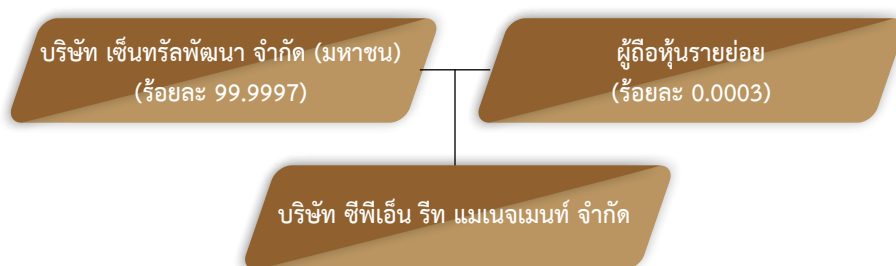
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ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

### สรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	27 มิถุนายน 2560
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
โทรสาร	02-667-5590
เว็บไซต์	<a href="http://www.cpnreit.com/th/management/reit-manager/company-information">www.cpnreit.com/th/management/reit-manager/company-information</a>
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	นางอวยพร ฟูตระกูล นายพงศกร เทียงธรรม นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ นางสาวพิริณี พริ้งศุลกะ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

## 2. โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

### 2.1 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



### 2.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

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

### 2.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ เซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.9997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-Used) ได้แก่ อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วม และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันของเซ็นทรัลพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรือลัด จำกัด	(2) (6)	ไทย	44.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนธิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดโอเวนิว จำกัด	(4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	-
(จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว)				

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	เงินترلพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ จำกัด	(10)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	93.3	93.3
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	(1) (2) (4) (10)	ไทย	78.1	78.1
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ ขอนแก่น จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	83.5	85.0
บริษัท พระราม 4 เดเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ชนະคุณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	(1)	ไทย	70.0	70.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา โลฟ จำกัด	(2)	ไทย	-	100.0
(เดิมชื่อ บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด)				
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียวตี้ จำกัด	(2) (6)	ไทย	56.0	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท โกบอล คอมเมอรัลเซียล พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด (จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีแล้ว)	(6)	ฮ่องกง	100.0	-
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซี.เอส.ซิตี จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(12)	ไทย	100.0	100.0
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	100.0	100.0
Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	(6)	มาเลเซีย	60.0	60.0
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2) (3) (4) (8)	ไทย	67.5	67.5
บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	เงินทรัสต์พัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565
บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	93.1
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
Chipper Global Limited	(6)	บริติชเวอร์จิน	100.0	100.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2)	ไทย	96.9	99.7
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	74.0	74.0
บริษัท เอกมัย ไลฟ์สไตล์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	51.0	51.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) (2)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(2)	ไทย	100.0	100.0

ที่มา: งบการเงินของ เงินทรัสต์พัฒนา สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

### ลักษณะธุรกิจ

- |                                                          |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) ก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า | (8) ให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์                             |
| (2) ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า             | (9) ให้บริการด้านการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร                                          |
| (3) ก่อสร้างห้องชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้าเพื่อให้เช่า   | (10) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วย<br>ในอาคารชุดพักอาศัย |
| (4) ให้บริการศูนย์อาหาร                                  | (11) ให้บริการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                         |
| (5) ให้บริการสวนสนุกและสวนน้ำบนศูนย์การค้า               | (12) บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลบ้านจัดสรร                              |
| (6) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                               |                                                                                     |
| (7) ธุรกิจโรงแรม                                         |                                                                                     |



ณ วันที่ 9 มีนาคม 2566 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้าย เซ็นทรัลพัฒนามีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้\*

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด**	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	352,422,499	7.85
3	STATE STREET EUROPE LIMITED***	118,305,475	2.64
4	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED***	99,750,696	2.22
5	UBS AG SINGAPORE BRANCH***	87,420,382	1.95
6	นาย นิติ โอสถาานุเคราะห์	83,234,500	1.85
7	สำนักงานประกันสังคม	60,757,688	1.35
8	BBHISL NOMINEES LIMITED***	58,266,200	1.30
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON***	54,487,250	1.21
10	BANK OF SINGAPORE LIMITED-THB SEG AC***	53,968,648	1.20

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์ฯ

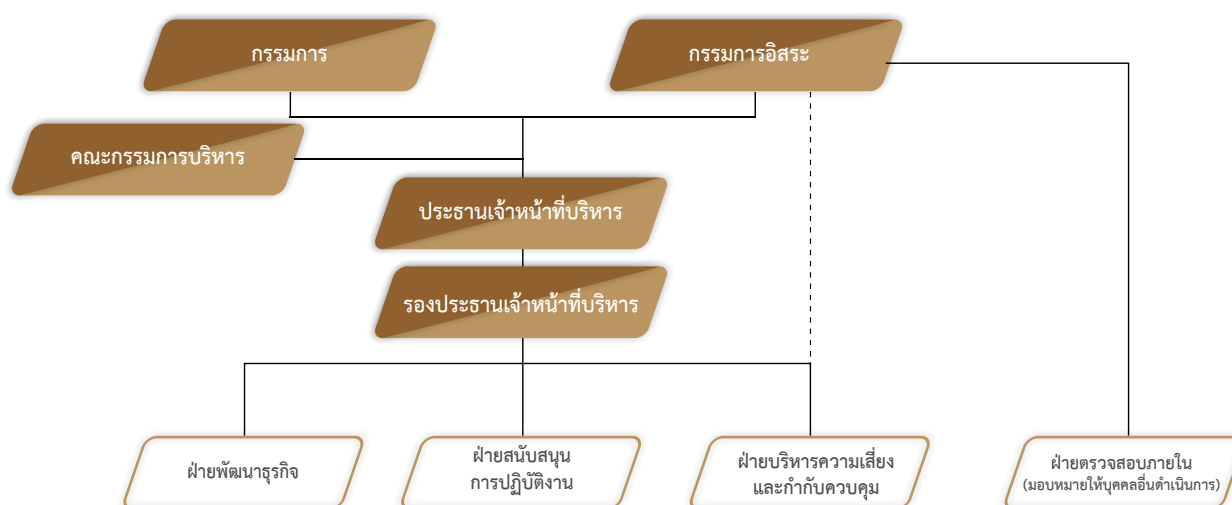
หมายเหตุ : \* รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก จัดเรียงโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

\*\* เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัววิวัฒน์

\*\*\* นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติกรรมที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

### 3. โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 3.1 โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยแต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายงานต่าง ๆ ได้แก่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม (ซึ่งทั้งหมดเป็นฝ่ายงานภายในบริษัทเอง) และฝ่ายตรวจสอบภายใน (ซึ่งจะมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการ) ตามโครงสร้างที่แสดงไว้ก่อนหน้านี้

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

### 3.2 รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1	<b>นางอวยพร พุตระกูล</b> ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562) <b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> <ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขา Management and Human Relations, Abilene Christian University, USA</li><li>ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li><li>ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต</li></ul> <b>ประสบการณ์ทำงาน</b> <ul style="list-style-type: none"><li>ปี 2559 - 2561 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 7 กรมสรรพากร</li><li>ปี 2558 - 2559 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 14 กรมสรรพากร</li><li>ปี 2557 - 2558 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 6 กรมสรรพากร</li><li>ปี 2556 - 2557 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 28 กรมสรรพากร</li><li>ปี 2556 นักวิชาการสรรพากรเชี่ยวชาญ สำนักบริหารการเสียภาษีทางอิเล็กทรอนิกส์ กรมสรรพากร</li></ul>
2	<b>นายพงศกร เทียงธรรม</b> กรรมการอิสระ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562) <b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> <ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li><li>ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า New Jersey Institute of Technology, USA</li></ul> <b>ประสบการณ์ทำงาน</b> <ul style="list-style-type: none"><li>ปี 2560 - ปัจจุบัน Partner, บริษัท คาสเชลพาร์ทเนอร์ จำกัด</li><li>ปี 2555 - ปัจจุบัน Partner, PPK Partners Limited</li><li>ปี 2560 - 2562 ที่ปรึกษาคณะกรรมการ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด</li><li>ปี 2547 - 2551 กรรมการผู้จัดการฝ่ายตลาดทุน (Corporate Finance &amp; Capital Market, บริษัทหลักทรัพย์ ไซรัส จำกัด (มหาชน))</li><li>ปี 2544 - 2547 กรรมการผู้จัดการ บริษัท ชิกโกแอดไวเซอร์ จำกัด</li><li>ปี 2539 - 2543 Chief Representative, HSBC Investment Bank Asia, Bangkok</li></ul>
3	<b>นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์</b> กรรมการ <b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b> <ul style="list-style-type: none"><li>ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford ประเทศสหรัฐอเมริกา</li><li>ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ University of California, Los Angeles (UCLA) ประเทศสหรัฐอเมริกา</li></ul> <b>ประสบการณ์ทำงาน</b> <ul style="list-style-type: none"><li>ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li><li>ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการและประธานกรรมการบริหารร่วม บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)</li><li>ปี 2561 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li><li>ปี 2554 - 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li><li>ปี 2548 - 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li><li>ปี 2541 - 2547 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด</li></ul>

#### 4 นางสาวภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์

กรรมการ

##### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) สาขาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

##### ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2561 - ปัจจุบัน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2558 - ปัจจุบัน รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2556 - 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชี และบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2555 - 2558 เลขานุการบริษัท บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

#### 5 นางสาวพริณี พริ้งศุลกะ

กรรมการ (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564)

##### คุณวุฒิทางการศึกษา

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

##### ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2564 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2560 - 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- ปี 2549 - 2560 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2548 - 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

#### 4. บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

##### 1. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อ บริษัทฯ

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระวังรักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 3) อนุมัติงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- 4) ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- 5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 6) พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- 7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- 8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- 9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

- 10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ และจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- 11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

##### 2. บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อ กองทรัสต์ CPNREIT

- 1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT นโยบายการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ และนโยบายการจัดการประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- 4) พิจารณานุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- 5) พิจารณานุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น

- 6) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- 7) พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- 8) พิจารณานุมัติการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์เห็นชอบ
- 9) พิจารณานุมัติการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์รับทราบ
- 10) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และนำเสนอให้ทรัสต์เพื่อเห็นชอบ
- 11) พิจารณานุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอกดังกล่าว เพื่อส่งให้ทรัสต์รับทราบ
- 12) พิจารณานุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบ
- 13) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องและประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 14) พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- 15) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- 16) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- 17) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 18) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT หรือเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- 19) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT จากบุคคล

ภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกฎหมาย ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

- 20) คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการดังกล่าว สามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- 21) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

### 3. หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระจะต้องเป็นผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญอันเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตาม ตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีบทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระดังนี้

- 1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- 3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- 4) เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาข้อร้องเรียน การพิจารณาข้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้



- ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญหรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
  - 6) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - 7) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำ หรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - 8) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร
  - 9) ดูแลให้ที่ปรึกษาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่มีการพิจารณาประเด็นซึ่งที่ปรึกษาอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 10) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

จากบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ CPNREIT และจุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ.หลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากกรณีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง

- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนิติบุคคลที่มีความเกี่ยวโยง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน

ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย

- 9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- 10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดอันไม่เป็นที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- 11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

#### 4. หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

บริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารขึ้นเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งมีการพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ ให้ทันต่อเหตุการณ์ สภาพการแข่งขัน และตอบสนองพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว ตลอดจนการซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมหาประโยชน์ได้ตลอดเวลา โดยคณะกรรมการบริหารมีบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังนี้

- 1) พิจารณออนุมัติการได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT สำหรับขนาดรายการไม่เกิน 100 ล้านบาท
- 2) พิจารณาแนวทางแผนการปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพดีมีความพร้อมในการจัดหาประโยชน์ตลอดเวลา ก่อนเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

รวมถึงการจัดจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อการศึกษา ออกแบบ สำรวจ และกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT

#### 5. หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

- 1) กำหนดแผนการดำเนินงานในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุน การตัดสินใจลงทุน การวางกลยุทธ์และนโยบายในการคัดเลือกและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) พิจารณออนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี
- 3) พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการว่าจ้าง และอนุมัติการเลิกจ้าง รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการว่าจ้างบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแล การปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ และประเมินผลงานบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ มติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

- 5) พิจารณานุมัติการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 6) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นที่มีระดับความสำคัญอยู่ภายในขอบเขตอำนาจการอนุมัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 7) เป็นตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายให้บุคคลดำเนินการในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 8) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม หรือปรับปรุงระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ภายในกรอบนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการ
- 9) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 10) มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้อำนาจ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ CPNREIT

#### 6. หน้าที่ และความรับผิดชอบของรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1) ดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือการบริหารงานตามปกติประจำวันในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการกำกับดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของบริษัท ให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท มติคณะกรรมการบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) มีอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

#### 7. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับดำเนินการ

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนงาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการภายนอกให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้ดำเนินการ มีดังนี้

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

## รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

1	<p><b>นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส</b> ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (แต่งตั้งเมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564) และรักษาการหัวหน้าฝ่ายงาน</p> <p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MSc Investment Management, City University, London, UK</li> <li>MA International Financial Analysis, University of Newcastle upon Tyne, UK</li> <li>ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาวิชาระบบสารสนเทศทางการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <p>ปี 2564 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด</p> <p>ปี 2562 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด</p> <p>ปี 2558 - 2562 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2556 - 2557 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท โทรคมนาคม เอเยนซีส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2551 - 2556 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)</p> <p>ปี 2548 - 2551 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน)</p>
2	<p><b>นางสาวณัฐญา พลวรินทร์</b> ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ</p> <p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MSc Accounting and Finance, Leicester University, UK</li> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> </ul> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <p>ปี 2560 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด</p> <p>ปี 2554 - 2560 ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</p>
3	<p><b>นางสาวชมพูนุช แพร้วพิพัฒน์</b> ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม (ลาออกเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2565)</p> <p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> <li>ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาคอมพิวเตอร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา</li> </ul> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <p>ปี 2564 - 2565 ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด</p> <p>ปี 2558 - 2564 Senior Associate บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด</p> <p>ปี 2555 - 2558 Custodian Assistant Manager Citibank N.A.</p> <p>ปี 2553 - 2555 ผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด</p>
4.	<p><b>นางสาวพลอยไพลิน เทียนขวลิต</b> ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน (วันที่ดำรงตำแหน่ง 17 กุมภาพันธ์ 2566)</p> <p><b>คุณวุฒิทางการศึกษา</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul> <p><b>ประสบการณ์ทำงาน</b></p> <p>ปี 2566 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเมนต์ จำกัด</p> <p>ปี 2563 - 2566 รองผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน</p> <p>ปี 2561 - 2563 ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบัญชี จำกัด</p>

## บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรทั้งหมด 4 คน โดยแบ่งเป็นบุคลากรในแต่ละฝ่ายดังนี้

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	นางสาวณัฐญา พลวรินทร์ ผู้อำนวยการ	ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2554 – 2560)
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	นางสาวพลอยไพลิน เทียนขวลิต ผู้อำนวยการ	ผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด (ปี 2561 - 2563)
	นางสาวอันธิกา โกดาร์ต ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีกองทุน บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (ปี 2556 - 2560) เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 - 2556)
ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและรักษา การหัวหน้าฝ่ายงาน	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2558 - 2562)

## หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

### 1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

#### 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบต่อ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- 3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- 4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ CPNREIT
- 5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- 6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพ



ที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ด. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- 7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ด. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- 1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- 4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ

- 5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- 6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์
- 7) การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
- 8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- 9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- 10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

- 1.5 ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดจนระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น

- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
- 2) มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่กรณี

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

1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนกับผู้ประกอบวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหาย

อย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ CPNREIT แทนในระหว่างนี้ได้

1.12 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT

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

1.14 อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาดตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย

1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT

- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใด ๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
  - 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
  - 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
  - 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญาประกันรายได้ (ถ้ามี)
  - 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์ CPNREIT) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
  - 1.25 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.2 ควบคุม ดูแล และติดตามให้ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
  - 2.4 ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
  - 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 2.6 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
  - 2.7 อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
  - 2.8 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.12 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 2.13 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ CPNREIT จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

### 3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

- 3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี
- 3.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงานและเอกสารดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สินและ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ CPNREIT ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 1) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - 2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรอง แล้วนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น ซึ่งรวมถึงทำการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว
  - 3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และสาระของรายการที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจัดส่งให้แก่



- ทรัสต์ภายใน 30 วันนับจากวันที่ 30 มิถุนายน และวันที่ 31 ธันวาคม และจัดส่งให้ทรัสต์เพื่อพิจารณา ก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
  - 5) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนและกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งตั้งแต่วันเริ่มการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรกและทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - 6) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการเปิดเผยข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูล สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่าง ๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
  - 7) ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนอย่างน้อยทุก 6 เดือนหรือโดยพลัน กรณีมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เมื่อทรัสต์ประสงค์จะขอตรวจสอบการจัดการลงทุน
  - 8) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม และดำเนินการเปิดเผยต่อประชาชนและสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปของทรัพย์สินหลัก
  - 9) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT

- 10) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- 11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ CPNREIT ในรอบระยะเวลาบัญชีก่อนและรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน โดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์ CPNREIT
- 12) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญที่มีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- 13) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทางการเงิน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งงบการเงินต่อสำนักงาน ก.ล.ด.

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุงเพิ่มเติมหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพ์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

- 4.1 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ จะกระทำได้โดยการให้เช่า และ/หรือ ให้เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ซึ่งต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมด รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้เช่าช่วง และ/หรือบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง และ/หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก
- 4.3 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค สัญญาว่าจ้างกับผู้ให้บริการภายนอก และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)
- 4.4 ดำเนินการ และ/หรือจัดให้มีการสำรองเงินสดจากเงินประกัน การเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะต้องคงระดับเงินสำรองดังกล่าวให้เพียงพอต่อประมาณการสัญญาที่หมดอายุและเงินมัดจำที่ต้องจ่ายคืนในแต่ละงวด



## 5. การบริหารจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานภายในบริษัทออกเป็น 3 ฝ่าย เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามนโยบายของบริษัท สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานสามารถสรุปได้ดังนี้

### 5.1 ฝ่ายพัฒนารูจิก

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

### 5.2 ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

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

### 5.3 ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุมมีหน้าที่หลักในการตรวจสอบและติดตามความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ดูแลและติดตามการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและคู่มือการปฏิบัติงาน ดูแลและติดตามให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับ

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตรวจสอบการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ด. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. และสำนักงาน ก.ล.ด. อนุญาตแล้ว
- 2) สำนักงาน ก.ล.ด. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- 3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ด.
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวาระที่มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้อำนาจในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

## 2. การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ CPNREIT โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ CPNREIT โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกินกว่า 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

## 3. การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 4. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการลาออก

ภายหลังผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) เก็บรักษาความลับทางการค้าของ CPNREIT โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง รายชื่อลูกค้าและเอกสารอื่นที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของ CPNREIT ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- 3) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

## 5. วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เพราะไม่มีผู้มีความเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

## การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

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

- 1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นใดที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- 3) CPNREIT จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

## • ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### 1.1 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชื่อบริษัท	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 อาคารสำนักงาน ดี ออฟฟิศ แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
วันที่จดทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด	19 กรกฎาคม 2537
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 2,244,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท
โทรศัพท์	0-2667-5555
โทรสาร	0-2664-5593
เว็บไซต์	<a href="http://www.centralpattana.co.th">www.centralpattana.co.th</a>

## • โครงสร้างผู้ถือหุ้น

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้นและโครงสร้างองค์กรของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้จากในเว็บไซต์ [www.centralpattana.co.th](http://www.centralpattana.co.th)



## 1.2 GLAND

ชื่อบริษัท	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”)
ที่อยู่	33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0107538000118
วันที่จดทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด	3 มีนาคม 2538
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียน 6,535,484,202 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 6,499,829,661 ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 6,499,829,661 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
โทรศัพท์	0-2246-2323
โทรสาร	0-2247-1082
เว็บไซต์	www.grandcanalland.com

## 1.3 สเตอร์ลิง

ชื่อบริษัท	บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (“สเตอร์ลิง”)
ที่อยู่	33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105539047078
วันที่จดทะเบียนบริษัทมหาชนจำกัด	22 เมษายน 2539
ทุนจดทะเบียน	ทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 1,800,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 18,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
โทรศัพท์	0-2354-2301-4
โทรสาร	0-2354-2300

### • โครงสร้างผู้ถือหุ้น

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างผู้ถือหุ้นและโครงสร้างองค์กรของ GLAND และสเตอร์ลิง และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของ GLAND ที่เว็บไซต์ [www.grandcanalland.com](http://www.grandcanalland.com)

## 2. บทบาทและความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการ ดังต่อไปนี้

- 1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ CPNREIT ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละวันให้อยู่ใน สภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- 3) จัดเก็บรายรับและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 4) ปฏิบัติตามสัญญาหรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 5) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

## • ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก (ผู้บริหารโรงแรม)

### 1. ข้อมูลผู้เข้าช่วง

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

ชื่อบริษัท	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นผู้เข้าช่วงและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ที่จะอยู่ภายใต้กองทรัสต์ CPNREIT
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท (สองร้อยล้านบาท) ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น (ยี่สิบล้านหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท (สิบบาท)
คณะกรรมการบริษัท	นายสุทธิธรรม จิราธิวัฒน์ นายกอบชัย จิราธิวัฒน์ นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ นายสุทธิศักดิ์ จิราธิวัฒน์ นายชนวัฒน์ เอื้อวัฒนะสกุล นายปรีชา เอกคุณากุล
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100.0

### 2. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก

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

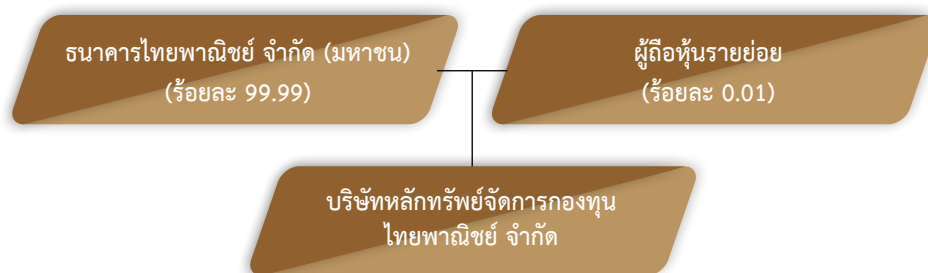


## • กรัสดิ

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	0-2949-1500
โทรสาร	0-2949-1501
เว็บไซต์	www.scbam.com
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง	ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

### 2. โครงสร้างการถือหุ้น



### หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- 1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
- 2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่นตามข้อ 7 (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 3) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังนี้
  - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- 5) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 7) ทรัสต์มีหน้าที่บริหารบริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกจากทรัพย์สินหลักรวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์

- 8) ทรัสตีมีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสตฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
- 9) ห้ามมิให้ทรัสตีนำหน้าที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสตีอันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- 10) ในกรณีที่ทรัสตีเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต ให้ทรัสตีแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี
- 11) ให้ทรัสตีจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสตแยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสตี ในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสตหลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสตแต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วยในการจัดการกองทรัสต ทรัสตีต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสตไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตีและทรัพย์สินอื่นที่ทรัสตีครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสตีจัดการกองทรัสตหลายกอง ทรัสตีต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสตแต่ละกองออกจากกันด้วย
- 12) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสตปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีจนอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสตและทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสตีเอง ให้สันนิษฐานว่า
  - (12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต
  - (12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสตี
  - (12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสตทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นด้วย
- 13) ในกรณีที่ทรัสตีมิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสตแต่ละกองปะปนกันจนอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสตใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสตแต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- 14) การจัดการกองทรัสตเป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสตี ทรัสตีจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสตมิได้ เว้นแต่
  - (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสตกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
  - (14.2) การทำธุรกรรมที่มีใช้เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสตี
  - (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสตจะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
  - (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นยทรัสต รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสตี หรือผู้จัดการกองทรัสต หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้
  - (14.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสตเป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสตีฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสตีเป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต
- 15) ในกรณีที่ทรัสตีมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสตโดยชอบตามข้อ 14) ทรัสตีต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กช. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตี หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้
  - (15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต
  - (15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
  - (15.3) การดำเนินการของทรัสตีเมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสตีในกรณีดังกล่าวได้
- 16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี หากทรัสตีรายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสตีรายใหม่เข้ารับหน้าที่มีการจัดการกองทรัสตที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตหรือ พ.ร.บ. ทรัสต จนเป็นเหตุให้กองทรัสตเสียหาย ให้ทรัสตีรายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
  - (16.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสตีรายที่ต้องรับผิดชอบ
  - (16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสตีรายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสตจะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสตโดยมิชอบ

- 17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้เงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต
- เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ด. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
- 18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- 20) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.2) ในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เพื่อดูแลรักษาสหสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ด. มีคำสั่ง
- 21) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือสำนักงาน ก.ล.ด. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (21.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23
- (21.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (21.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
- (21.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
- 22) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- (22.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร

- 23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ทรัสต์จะเข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้อีก ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- 25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (25.1) รายละเอียดทั่วไป
- (ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
  - (ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
  - (ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
- (25.2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย
- (ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
  - (ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
  - (จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)
- 26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
- (26.1) มีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- (26.2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- (26.3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มิเช่นนั้นข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน
- 27) ภายใต้บังคับของข้อ 26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

• บุคคลอื่น

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลอ้างอิงมีดังต่อไปนี้

1. ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 50 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2677-2000

2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ
โทรศัพท์	0-2009-9999

3. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์

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



ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกองทรัสต์ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีผลต่อการบริหารกองทรัสต์และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบกับเป็นการช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน รวมถึงสาธารณชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาการก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้เพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลจรรยาบรรณสำหรับกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และนโยบายต่าง ๆ บนเว็บไซต์ [www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com)

### 1. การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

#### 1.1 การประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับประกอบการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมทุกครั้ง
2. ในการนำเสนอเรื่องที่เป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการ เป็นเรื่องเกี่ยวกับให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการในการดำเนินงานต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การทำแผนธุรกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น

3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด โดยกรรมการแต่ละท่านสามารถลงคะแนนเสียงและมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น ๆ
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะนำเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่ออภิปรายปัญหาสำคัญ และให้มีเวลาเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายประเด็นสำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. บริษัทฯ จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม การจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และดำเนินการจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

## 1.2 ธุรกรรมสำคัญที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท มีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อกิจการของกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณาธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2565	16 ก.พ. 2565	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2565 ในรูปแบบ E-AGM	จ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส จำนวน 0.2161 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.0552 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.1609 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 17 มีนาคม 2565 การจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายไตรมาสประจำปี 2565 ในรูปแบบ E-AGM	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่กำหนด
2/2565	6 พ.ค. 2565	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส จำนวน 0.2369 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทน 0.1814 บาทต่อหน่วย และจ่ายในรูปแบบการลดทุนชำระแล้วจำนวน 0.0555 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 6 มิถุนายน 2565	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3/2565	4 ส.ค. 2565	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.2800 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 2 กันยายน 2565	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4/2565	4 พ.ย. 2565	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.3000 บาทต่อหน่วย กำหนดจ่ายวันที่ 2 ธันวาคม 2565	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## 2. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

### 2.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ต.ล.ท.) อย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร จัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายบริหาร ความเสี่ยงและกำกับควบคุม เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### 2.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

#### 1) การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

1. ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่จัดส่งแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียให้กรรมการและผู้บริหาร เพื่อเปิดเผยส่วนได้เสียของตนก่อนเข้ารับตำแหน่ง และในทุก ๆ ครั้งที่มีการเปลี่ยนกรรมการหรือผู้บริหาร เพื่อให้ทราบถึงบุคคลที่อาจเกี่ยวโยงกับกองทรัสต์ทั้งหมด รวมถึงรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนและของคู่สมรส รวมทั้งบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ดังกล่าว

2. กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทราบถึงการมีส่วนร่วมได้เสียของตนและของผู้ที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยไม่ชักช้า เมื่อได้รับแบบแสดงรายการหรือเมื่อตนเองได้ทราบถึงการมีส่วนร่วมได้เสียนั้น ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ภายใน 3 วันทำการภายหลังการซื้อขาย โอนหน่วยทรัสต์
3. เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย
4. เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะบันทึกหรือพิมพ์ผลการตรวจสอบออกมาจัดเก็บไว้เป็นหลักฐานคู่กับแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยด้วยตนเอง เพื่อประกอบการตรวจสอบ

## 2) ระบบแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัทฯ กำหนดแนวทางการป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในดังต่อไปนี้

1. มีการกำหนดนโยบายจรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของพนักงาน โดยเฉพาะในเรื่องการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการสื่อสารให้แก่บุคลากรที่เข้าใหม่ของบริษัทฯ ได้อ่าน รับทราบและลงนามในวันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน และลงนามใหม่ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง
2. จำกัดการล่วงรู้และใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทฯ มีนโยบายให้บุคลากรของบริษัทฯ รับทราบข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน (Need to Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่บุคลากรหรือหน่วยงานล่วงรู้มา เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
3. จัดให้มีระบบการควบคุมที่มีประสิทธิภาพในการป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องล่วงรู้ข้อมูลภายในโดย
  - ก. ข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีการใช้รหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลในคอมพิวเตอร์และให้มีการเปลี่ยนรหัสผ่านเป็นประจำ

- ข. กำหนดระดับขั้นการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของแต่ละบุคคล (Access Control Matrix) ว่าพนักงานคนใดสามารถเข้าถึงข้อมูลในแฟ้มใดได้บ้าง โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะต้องทำการสอบทานและปรับปรุงสิทธิการเข้าให้เป็นปัจจุบันเสมอในกรณีที่พนักงานลาออก หรือเปลี่ยนหน้าที่ความรับผิดชอบ
  - ค. ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ให้มีการจัดเก็บสถานที่ปลอดภัยในตู้หรือห้องที่ล็อกกุญแจ และมีการทำลายเอกสารที่ไม่ใช้งานแล้ว
  - ง. สถานที่ทำงานมีระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกเข้าได้ เช่น เป็นห้องที่ล็อกกุญแจ หรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ
4. ให้บุคลากรของบริษัทฯ ที่สามารถล่วงรู้ข้อมูลภายใน รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองภายใน 3 วันทำการ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม อาจทำการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการรายงานกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้
  5. ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารและบุคลากรที่ทราบข้อมูลภายในไม่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์อื่น เช่น การซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์
    - ก. ขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List)
    - ข. ส่งอีเมลล์แจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องถึงรายชื่อหลักทรัพย์ดังกล่าว
    - ค. เมื่อรายการดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะย้ายรายชื่อหลักทรัพย์เหล่านั้นไปอยู่ในบัญชีที่บริษัทต้องจำกัดการทำธุรกรรม (Restricted List) และส่งอีเมลล์แจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องตามข้อ ข รวมถึงพนักงานรายอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน (ถ้ามี)
    - ง. เมื่อบุคลากรที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมแจ้งผู้บริหารและพนักงานตามข้อ ค ถึงการเพิกถอนรายชื่อหลักทรัพย์ออกจากบัญชี Restricted List

6. ในส่วนของผู้ให้บริการภายนอก บริษัทฯ มีนโยบายให้ลงนามในสัญญาปกปิดความลับ (Non-Disclosure Agreement) ก่อนเริ่มปฏิบัติงานทุกครั้ง สำหรับธุรกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์ โดยระบุเรื่องการห้ามผู้รับมอบหมาย รวมถึงผู้บริหารและพนักงานของผู้รับมอบหมายนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ตามระยะเวลาที่กำหนด แต่หากเป็นการให้บริการจัดทำสื่อ สิ่งพิมพ์ หรือการโฆษณาซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนเรียบร้อยแล้วจะไม่มีกรลงนามในสัญญาปกปิดความลับ เช่น รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมสามัญ/วิสามัญผู้ถือหุ้นฯ
7. จัดให้มีช่องทางที่พนักงานสามารถรายงานพฤติกรรมที่น่าสงสัยว่าเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือนโยบายจรรยาบรรณได้โดยไม่ต้องเปิดเผยตัวตน ผลการรายงานจะถูกส่งไปยังกรรมการอิสระเท่านั้น และกรรมการอิสระจะจัดให้มีการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว





### 3. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

#### 3.1 ขั้นตอนการดำเนินงาน

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน โดยพิจารณาถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการลงทุนและการดำเนินธุรกิจ ความเสี่ยงในการลงทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น รวมทั้งรายละเอียดในเบื้องต้นเกี่ยวกับที่ตั้งและประเภทของทรัพย์สิน และการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ในการลงทุนในทรัพย์สินนั้น โดยให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง ต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกน.ส. 3 ก.
- ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยง หรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

- 1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณา โดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- 1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CPNREIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบต่อความอยู่รอดของกองทรัสต์ CPNREIT

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3.2 และผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ

- 3) เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาดังข้อ 2) แล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามกระบวนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 3.3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุนและ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4) ในกรณีที่เป็นการพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียและโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 3.4 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 3.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน

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

#### 1) การตรวจสอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

- 1.1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ CPNREIT ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีการเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 1.2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษารายละเอียดในประเด็นดังนี้

1. พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวะการแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น
  - ก) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมินความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
  - ข) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
  - ค) วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ในตลาด
2. พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัดขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
3. วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปีล่าสุด ต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน เพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น
  - ก) วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายและกำไรจากการปล่อยเช่าในอดีตว่าอยู่ในระดับสูงกว่าหรือต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อพิจารณาแนวทางในการควบคุมและปรับปรุงค่าใช้จ่ายเพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT
  - ข) กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างขึ้นใหม่และไม่มีผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี การศึกษาจะพิจารณาผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงที่อยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน รวมถึงวิเคราะห์อุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ของอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น

เพื่อประเมินความเสี่ยงและความผันผวนของรายได้และความเหมาะสมในการลงทุนระยะยาว

- ค) กรณีอสังหาริมทรัพย์อยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพที่จะเพิ่มรายได้ค่าเช่าให้มากขึ้นกว่าผลการดำเนินงานในอดีต (Track Record) ที่ผ่านมา ประกอบกับอาคารยังอยู่ในสภาพดีและสามารถใช้จัดหาประโยชน์ได้โดยไม่จำเป็นต้องลงทุนเพิ่มเติมเป็นจำนวนมาก หากกองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกำหนดแผนงานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับปรุงการบริหารจัดการหรือแผนการตลาดที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นจัดหาผลประโยชน์ได้มากขึ้นในอนาคต
4. วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญชาติของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
5. จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำโดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน
6. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้
- ก) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป
- ข) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมติดตั้งสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่
- ค) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคารระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกัน

อัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่

ทั้งนี้ ภายหลังการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย

7. ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่
8. ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใดๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่า ผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
9. ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
10. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใด ๆ ที่จะบ่งชี้ข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ CPNREIT ในระยะต่อไป เป็นต้น

11. ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้ อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ ให้แก่ กองทรัสต์ CPNREIT ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ ข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ต้องตรวจสอบว่า ทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่รับแจ้งด้วย

12. พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มกับการลงทุนในระยะยาว และ สอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้ กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องรับผิดชอบ ภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุง อาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหา ประโยชน์ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเมื่อครบอายุสัญญาเช่า) และกำหนด อัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดมูลค่าปัจจุบัน ของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับ ความเสี่ยงของความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

13. ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บน อสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างถูกต้องครบถ้วน

1.3) ในกรณีกองทรัสต์ CPNREIT ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วง ทรัพย์สินหลัก ต้องมีการวิเคราะห์สถานะของผู้เช่าช่วง ทรัพย์สินหลัก และความพร้อมในการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT อาทิ ความสามารถ ของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้าน ระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

## 2) การตรวจสอบเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

2.1) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT เช่น

1. สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อื่นเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
2. ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่า แก่กองทรัสต์ CPNREIT ได้โดยทันที แม้ว่ากองทรัสต์ CPNREIT จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา

3. มีเงื่อนไขที่สิทธิแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในการบอกเลิก สัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิด เงื่อนไขของสัญญาเช่า

4. มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการต่ออายุสัญญาเช่า

5. มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนบุคคลอื่น ในราคา ไม่สูงกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่า ประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น

6. มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ CPNREIT จะได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสูงกว่า กำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ CPNREIT ก็มีทางเลือก ในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)

2.2) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ นั้น โดยจะกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของ กองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)

2.3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจ ที่แข่งขันกับกองทรัสต์ CPNREIT ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น

2.4) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มี มาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหาย ที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับ ตามสิทธิในสัญญาเช่า

2.5) ก่อนกองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบให้มั่นใจว่า กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน อื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สิน ที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ CPNREIT หนังสือ คำประกัน และ/หรือสัญญาคำประกัน ตลอดจนการ จดทะเบียนภาระจำยอมต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ ประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และตรงตามข้อมูลที่เปิดเผย ต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง

เฟอร์นิเจอร์ และ/หรืออุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียดเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับมอบ รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ CPNREIT ไว้ด้วย

### 3.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
  - 1.1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
    2. เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
  - 1.2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) ในการลงทุน หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

#### 1.3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
5. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและมีความเหมาะสม

#### 1.4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม

#### 2) ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

##### 2.1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

##### 2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติการทำรายการ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
  - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญด้วย

2. กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การเข้าทำธุรกรรมได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ข) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย

ค) ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

3) ในกรณีที่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย โดยจะนำส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าตามส่วนที่ 4 ด้วยการเปิดเผยข้อมูลตามประกาศ บจ/ร 29-00 เรื่องการรับเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์

เพื่อการลงทุน พ.ศ. 2558 และประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติม

#### 3.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการจำหน่ายไปโดยเปิดเผยและมีสาระของรายการตามข้อ 3.3 2) 2.1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม และมีระบบการอนุมัติตามข้อ 3.3 2) 2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมโดยอนุโลม
- 3) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ 2) แล้ว จะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

3.1) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

3.2) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

#### 4. การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยในการพิจารณาทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนั้น บริษัทฯ มีขั้นตอนในการดำเนินงานดังนี้

- 1) ประเมินและวิเคราะห์คุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก แต่ละราย ซึ่งมีหลักเกณฑ์การพิจารณาเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุด และสรุปผลการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุดมีคะแนนไม่ถึงเกณฑ์ หรือได้คะแนนในด้านความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในอดีต และด้านระบบการควบคุมภายในที่มี



ประสิทธิภาพ/การรักษาทรัพย์สิน น้อยกว่าครึ่งหนึ่งจะถือว่าไม่ผ่าน และจะต้องจัดกระบวนการสรรหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่ สำหรับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ถ้ามีคะแนนรวมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งถือว่าไม่ผ่าน

อย่างไรก็ดี กระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวมาด้านบนนั้น ไม่ใช่สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก

- 3) ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - 3.1 กำหนดให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือผู้เช่าทรัพย์สินหลักทำทรัพย์สินของกองทรัสต์เสียหาย หรือไม่บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญา
  - 3.2 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถบริหารจัดการประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
  - 3.3 กำหนดว่าหากบริษัทฯ พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการกระทำการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งระบุไว้ในสัญญา บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม
  - 3.4 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องแสดงให้บริษัทฯ มั่นใจว่าได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- 2) มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เช่น ฝ่ายขาย เป็นต้น แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือผู้บริหารโรงแรม (ถ้ามี) ที่ดูแลทรัพย์สินที่มีประเภทธุรกิจเดียวกันกับกองทรัสต์อย่างชัดเจน หรือมีมาตรการและระบบการทำงานอื่นใดที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์
- 3) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น โดยต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้สุ่มตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง
- 4) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- 5) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- 6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 7) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบการจัดเก็บรายได้จากผู้เช่าของกองทรัสต์ให้ครบถ้วน และมีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด

- 8) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการค้าต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการค้าที่เลียงขั้นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- 9) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- 10) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
- 11) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบันเมื่อมีการซื้อทรัพย์สินใหม่ ส่งทะเบียนทรัพย์สินที่ปรับปรุงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบกับเงินสดจ่าย ตรวจสอบทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้อีกหนึ่งชุด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

3.5 ในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อบรรเทาหรือป้องกันความเสี่ยงแก่กองทรัสต์ ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดให้กองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะการชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก
- 2) กำหนดหน้าที่ที่ผู้เช่าช่วงต้องปฏิบัติ อาทิ เรื่องการก่อภาระผูกพัน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์บริษัท เป็นต้น

- 3.6. กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก สัญญาตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3.7. กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้

4) ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าวตามที่กำหนดในระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

## 5. การติดตามดูแลและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 5.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ได้รับของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน ซึ่งบริษัทฯ มีระบบการควบคุม กำกับ และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิดเพื่อเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะเป็นผู้ควบคุม กำกับและประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ว่าได้ดำเนินงานตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการดังนี้

- 1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ฯ ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย โดยทำการกำหนดเป้าหมายในการจัดหารายได้ และติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

- 2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งทำการติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้
- 3) บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมหรือสูญหาย เกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 4) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้มีลักษณะหรือคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิ เช่น ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนดและพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- 5) ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้มีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการป้องกันการเกิดปัญหาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 6) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดเกณฑ์การประเมินผล แบ่งเป็นสองส่วน คือ
  1. ส่วนที่เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  2. ส่วนที่เป็นผลการดำเนินงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 7) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการควบคุมและกำกับการทำงานดังนี้
  1. สอบทานความสัมพันธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
  2. ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระเช่าบัญชีของกองทรัสต์ กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน

3. สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติ ไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
4. สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
5. สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มีมูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
6. สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนมีความจำเป็นหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
7. จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอกรายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

## 5.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

## 6. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

- 1) สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จาก

ทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงพิจารณาผลประกอบการของกองทรัสต์ CPNREIT ในปีปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา) จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อย่างใกล้ชิด ในการพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงความเสี่ยงและปัจจัยลบที่อาจมีผลต่อการดำเนินการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เหมาะสม การกำหนดราคาเช่าพื้นที่และค่าบริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ นอกจากนี้ จะมีการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่

เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าพักและอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึงการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงการปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางธุรกิจและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามหลักการดังต่อไปนี้
  - 7.1) การจัดให้มีประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ CPNREIT ที่มีต่อทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ CPNREIT โดยกำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วม ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - 7.2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ CPNREIT ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
  - 7.3) การทำประกันภัยประเภทต่าง ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ
- 8) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - 8.1) ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT

- 8.2) ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- 8.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียในการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 8.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

## 7. ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้โดยคำนวณเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน 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 ค่าธรรมเนียมในส่วนนี้จะจ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เฉพาะในกรณีที่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาหรือจำหน่ายไป หรือเป็นผู้เสนอการได้มาหรือจำหน่ายไปดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์พิจารณา โดยกองทรัสต์จะจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวนี้เมื่อการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แล้วเสร็จ
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 30,000 (สามหมื่น) บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตรามากกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาฉบับนี้ จำนวน 162.45 ล้านบาท

## 8. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้น</li> <li>- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน</li> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้ต้องเลิกกองทรัสต์</li> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า</li> <li>- รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด</li> </ul>
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบโดยตรงแต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนรับทราบ เช่น การแจ้งการเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี</li> </ul>
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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>- งบการเงินรายไตรมาส 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>- งบการเงินประจำปี 2 เดือนหลังวันสิ้นรอบบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบไตรมาส 4)</li> <li>- การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ</li> <li>- แบบสำเนารายงานข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นรอบบัญชี</li> <li>- รายงานประจำปี พร้อมหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี</li> <li>- ตัวเลขมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (“NAV”) ภายใน 45 วันหลังสิ้นรอบบัญชี</li> </ul>

## 9. การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
  1. การประชุมสามัญประจำปี ซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
  2. การประชุมวิสามัญในกรณีดังต่อไปนี้
    - (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
    - (2) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์

อนึ่ง หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาดังกล่าว ในวาระหนึ่ง ทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เองก็ได้

3. การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

  - 3.1 กรณีทั่วไป ให้จัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม
  - 3.2 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้จัดส่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น ๆ

ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

#### 4. การมอบฉันทะ

4.1 ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม

#### 5. องค์ประชุม

5.1 การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัด เพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2) 2. (2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2) 2. (2) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าระยะเวลาจัดส่งหนังสือเชิญประชุมครั้งก่อน ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่า จะต้องครบองค์ประชุม

#### 6. ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 นี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

#### 7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

#### 8. มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

8.2 ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

(5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้

(7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

(8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

(9) การเลิกกองทรัสต์

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

8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอ มติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น

9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด

9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย

9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น

ทั้งนี้ ในปี 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2565 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (E-AGM) ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 21 เมษายน 2565 เวลา 14.00 น.

## 10. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 (หนึ่ง) ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการ อย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายอื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัท

อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

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

คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งบุคคลที่มีความรู้ความสามารถเข้าเป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทได้ โดยให้กรรมการบริษัทสองในสามคนอนุมัติแต่งตั้ง และมีคำตอบแทนของที่ปรึกษากรรมการเป็นไปตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อนุมัติ ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่เข้าประชุมคณะกรรมการ ให้คำปรึกษา คำแนะนำ หรือความเห็นที่เป็นประโยชน์ต่อการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท สามารถซักถามฝ่ายจัดการให้เกิดการพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ อย่างรอบคอบ อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทจะต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และในกรณีที่มีการพิจารณาว่าเรื่องที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ที่ปรึกษาจะต้องไม่เข้าร่วมการประชุมในวาระนั้น ๆ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมและกรรมการอิสระ จะร่วมกันพิจารณาประเด็นที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์และแจ้งต่อที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัท

## 11. คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี รายละเอียดดังนี้

1. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจำนวน 1.23 ล้านบาท
2. ค่าบริการอื่น 0.06 ล้านบาท ได้แก่ ค่าเดินทาง ค่าเอกสาร และอื่น ๆ





บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ CPNREIT และได้พิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม การรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคลพนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การเผยแพร่ข่าวสารซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

### 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งและพึงปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติ CPNREIT หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุนทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องเคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

### 2. การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคลและตระหนักดีว่าการเคารพสิทธิมนุษยชนเป็นรากฐานของการพัฒนาบุคคล โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการสนับสนุนและเคารพในเรื่องที่จะไม่ให้พนักงานและองค์กรเข้าไปมีส่วนร่วมหรือเกี่ยวข้องกับการล่วงละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยมีการกำหนดสิทธิในชีวิต เสรีภาพในการแสดงออก ความเสมอภาคในกฎหมาย ตลอดจนสิทธิในการทำงานตามข้อกฎหมาย สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน สิทธิด้านสวัสดิการสังคม และการคัดเลือกพนักงานเข้าปฏิบัติงานไม่มีการจำกัดเชื้อชาติ ศาสนา และเพศ โดยให้ความเท่าเทียมกัน

### 3. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

ด้วยกองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล พระราม 3 โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่แอร์พอร์ต โครงการเซ็นทรัล พัทยา โรงแรมฮิลตัน พัทยา โครงการเซ็นทรัล มารินา และโครงการเซ็นทรัล ลำปาง โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการแต่งตั้งบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและมีความรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงความปลอดภัยและสุขอนามัยของผู้เช่า มีการมุ่งเน้นการดำเนินการด้านบริหารอาคารรักษามาตรฐานในการบริการ และส่งมอบงานบริการที่มีคุณภาพปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้เช่าและผู้ให้บริการ

### 4. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ CPNREIT มุ่งให้ความสำคัญในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมทั้งภายในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่นอกรอบ โดยการเลือกใช้อุปกรณ์ที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน และง่ายต่อการบำรุงรักษาในระยะยาว เช่น เพิ่มการใช้พลังงานทางเลือก โดยเฉพาะพลังงานแสงอาทิตย์ เป็นต้น การรณรงค์กระบวนการรีไซเคิลและรณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด เช่นการนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำ เป็นต้น และมุ่งเน้นให้ปฏิบัติตามกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

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



### 1. การควบคุมภายใน

เพื่อให้การปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุวัตถุประสงค์บริษัทฯ จัดให้มีระบบการตรวจสอบและควบคุมภายในที่สำคัญ เพื่อตรวจสอบและควบคุมให้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎระเบียบ กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และยังจัดให้มีระบบในการติดตาม ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้ตรวจสอบภายในต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยปีละครั้ง และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องของระบบควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบเป็นต้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาระบบที่สำคัญดังต่อไปนี้

#### 1) ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์

กองทรัสต์ CPNREIT ดำเนินงานโดยอาศัยการวางแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยแผนการดำเนินงานจะต้องสอดคล้องกับการวางแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ที่วางไว้

#### 2) ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

หากบริษัทฯ เห็นว่ากองทรัสต์ CPNREIT มีความจำเป็นต้องมีรายจ่ายพิเศษ และ/หรือรายการที่เกินงบประมาณ และ/หรืองบประมาณการลงทุนใด ๆ ที่จำเป็นเพิ่มเติม นอกเหนือจากงบประมาณประจำปีที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ มีระบบงานในการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษที่สามารถตรวจสอบได้

#### 3) ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำส่งให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT อย่างครบถ้วน ลูกหนี้ที่ค้างชำระมีการติดตามทวงถามอย่างสม่ำเสมอ และการตัดหนี้สูญออกจากบัญชีเป็นไปตามขั้นตอนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่าล่วงหน้า ก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า

#### 4) ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์

บริษัทฯ กำหนดให้มีกระบวนการและการดำเนินการในการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีความถูกต้องเหมาะสมตามแผนกฎระเบียบข้อบังคับและโปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT จริง

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

#### 5) ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ กำหนดให้มีการจัดทำระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย เพื่อให้ผู้ปฏิบัติได้ทราบถึงขั้นตอนการทำจ่ายที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยแบ่งระบบงานออกเป็น

##### 1. การชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT

##### 2. การตรวจสอบการชำระค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะตรวจสอบการปันส่วนค่าใช้จ่ายระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีค่าใช้จ่ายเกินกว่าส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับประโยชน์

- 6) ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และความรับผิดชอบใช้ในกรณีมีข้อพิพาท ซึ่งแต่ละประเภทของค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ บริษัทฯ มีระบบการติดตามและประเมินเพื่อให้มั่นใจว่าค่าใช้จ่ายนั้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จริงและมีจำนวนสมเหตุสมผล แบ่งออกเป็น

1. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์หรือบัญชีดำเนินงาน
2. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความรับผิดชอบใช้ในกรณีมีข้อพิพาท

- 7) ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ กำหนดให้มีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารอย่างมีประสิทธิภาพ สะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง โดยจะต้องสามารถจำแนก จัดเก็บ ค้นหา และใช้เวลาให้น้อยที่สุด

- 8) ระบบการตรวจสอบภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนด ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทฯ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT และขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

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

การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. กำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง
2. การระบุเหตุการณ์
3. การประเมินความเสี่ยงและการตอบสนองต่อความเสี่ยง
4. กำหนดกิจกรรมการควบคุม (Control Activities)
5. การติดตามผล (Monitoring)
6. การรายงาน (Reporting)

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการพิจารณาระดับความสำคัญของความเสี่ยง และผลกระทบดังต่อไปนี้

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

### รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของ CPNREIT และดูแลผลประโยชน์ของ CPNREIT แม้ว่า CPNREIT จะมีนโยบายหลักเกี่ยวกับการทำรายการเกี่ยวโยงกันซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แต่ CPNREIT จะยังมีการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ CPNREIT มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการที่ CPNREIT จะเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการ CPNREIT ทั้งนี้ รายการระหว่าง CPNREIT และเซ็นทรัลพัฒนา รวมทั้งบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จากการที่เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัทย่อยดังกล่าว รายการระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่าง CPNREIT และทรัสต์ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ มีรายละเอียดของการทำธุรกรรมดังกล่าวต่อไปนี้

### 1. นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
เซ็นทรัลพัฒนา	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 25.8<sup>1/</sup> ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT</li> <li>เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล มารินา และจะเป็นผู้ให้เช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT</li> <li>เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน</li> </ul>
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT</li> <li>เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์</li> </ul>
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2</li> <li>เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และจะเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT</li> </ul>
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3</li> <li>เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT</li> </ul>
เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่</li> <li>- เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT</li> </ul>

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
ซีพีเอ็น พทยา	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พทยา</li> <li>เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พทยาและโรงแรมฮิลตัน พทยา เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่ CPNREIT</li> </ul>
ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล</li> </ul>
เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ CPNREIT โดย เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 4.5<sup>1</sup> ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT</li> <li>เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล ลำปาง เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT</li> </ul>
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมบางท่านร่วมกับเซ็นทรัลพัฒนา โดยนิติบุคคลดังกล่าวเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เพื่อดำเนินธุรกิจ</li> </ul>
GLAND	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 67.5<sup>2</sup> ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ GLAND</li> <li>เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT</li> <li>เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส</li> </ul>
สเตอร์ลิง	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของสเตอร์ลิง</li> <li>เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์ และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT</li> <li>เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เอ้าส์</li> </ul>
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของทรัสต์</li> </ul>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นทรัสต์ของ CPNREIT</li> <li>เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ SCBAM</li> </ul>

หมายเหตุ

<sup>1</sup> ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2566

<sup>2</sup> ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566

## 2. รายการระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย ได้แก่ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ ซีพีเอ็น พทยา และ เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อยดังกล่าวได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล	CPNREIT จัดหาประโยชน์จากโรงแรมฮิลตัน พทยา โดยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (โดยมีลักษณะเป็นการเช่าช่วงอาคาร งานระบบ และเช่าสังหาริมทรัพย์) แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล โดย CPNREIT ได้รับประโยชน์จากการปล่อยเช่าช่วงทรัพย์สินในรูปของค่าเช่าคงที่ (fixed rent) และค่าเช่าแปรผัน (variable rent) จากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยรายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามที่ปรากฏในหัวข้อการจัดการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	เนื่องจาก CPNREIT ไม่สามารถดำเนินการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรมได้ตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 CPNREIT จึงจำเป็นต้องให้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พทยา แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล อันก่อให้เกิดประโยชน์แก่ CPNREIT จากการที่ CPNREIT มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม (นอกเหนือไปจากรายได้ค่าเช่า / ค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ในรูปของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่มีทำเลที่ตั้งในเขตเมืองพทยาซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล ได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า



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

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา	เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็น ศูนย์การค้าทั้งหมดของ CPNREIT ในปัจจุบัน และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และ บี โดย เซ็นทรัลพัฒนาเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การบริหารอสังหาริมทรัพย์ จาก CPNREIT ตาม อัตราและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและ อาคารสำนักงานในประเทศไทย มานานกว่า 40 ปี รวมถึงเซ็นทรัลพัฒนาทำหน้าที่เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินของ CPNREIT ใน ส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนาได้บริหาร จัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาตั้งแต่การจัดตั้งกองทุน รวม CPNRF ในปี 2548 นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนา ยังมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาและบริหาร ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนของโครงการ ศูนย์การค้ามาตั้งแต่เริ่มการพัฒนาแต่ละโครงการ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนา มีความรู้ความเข้าใจ รวมถึง ประสบการณ์ในการบริหารแต่ละทรัพย์สินดังกล่าว เป็นอย่างดี
GLAND	GLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โดย GLAND เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT ตามอัตราและ เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	GLAND เป็นผู้พัฒนาและบริหารโครงการอาคาร สำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มาก่อน และ GLAND มีความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ ในการบริหารโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอย่างดี
	GLAND ได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคา ตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการ เช่า ทั้งนี้ การเช่าพื้นที่และบริการดังกล่าวของ GLAND ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 18 เมษายน 2563	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จาก ทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตรา ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่ง ขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
สเตอร์ลิง	สเตอร์ลิงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดย สเตอร์ลิงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT ตามอัตราและ เงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	สเตอร์ลิงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มาก่อน และสเตอร์ลิงมีความรู้ความเข้าใจและ ประสบการณ์ในการบริหารโครงการอาคาร สำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นอย่างดี

มูลค่าของรายการระหว่างกัน ระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
<b>รายได้</b>			
<b>รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	309,871	142,632	341,471
GLAND	3,326	1,618	1,318
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	387,356	220,045	303,871
<b>รายได้อื่น</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	735	1,258	4,648
GLAND	-	5	7
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	117	134	697
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
<b>ต้นทุนเช่าและบริการ</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	17,149	75,199	128,495
GLAND	46,321	41,940	54,705
สเตอร์ลิง	8,503	8,671	13,909
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,046	288	1,032
<b>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</b>			
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	150,348	162,465	162,448
<b>ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	376,822	378,326	460,000
GLAND	18,733	22,006	22,257
สเตอร์ลิง	9,225	12,463	12,419
<b>ค่าใช้จ่ายอื่น</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	11,257	7,897	9,956
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	420	338	500

**ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์**

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<b>ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	222,286	190,751	260,168
GLAND	443	472	507
สเตอร์ลิง	336	181	478
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	73,124	94,228	14,738
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	108,715	95,615	120,614
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	26,116	27,940	27,926
GLAND	10,455	9,975	14,265
สเตอร์ลิง	3,899	3,019	3,400
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	110	56	210
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	274	11	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	7,334	5,501	3,222
<b>เงินมัดจำจากผู้เช่า</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	18,456	21,568	21,955
GLAND	3,049	-	-
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	138,517	78,030	72,051
<b>หนี้สินตามสัญญาเช่า</b>			
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	17,727,116	19,314,708	21,044,941
<b>หนี้สินอื่น</b>			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	6,262	7,789	10,321
GLAND	77	28	46
สเตอร์ลิง	29	11	36
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	17,656	12,068	12,800

## รายการระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

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

## มูลค่าของรายการระหว่างกัน ระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2565
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ			
SCB และบริษัทย่อย	51,025	46,625	44,625
รายได้ดอกเบี้ย			
SCB	565	918	1,677
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
SCBAM	40,930	43,940	28,501
ต้นทุนทางการเงิน			
SCB	503	258	166



## ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<b>รายการเทียบเท่าเงินสด</b>			
SCB	580,840	682,950	1,368,592
<b>ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ</b>			
SCB	5,917	121	68
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>			
SCBAM	7,091	7,559	4,026
SCB	130	57	55
<b>เงินมัดจำรับจากผู้เช่า</b>			
SCB	26,866	31,493	28,091
<b>หนี้สินอื่น</b>			
SCB และบริษัทย่อย	1,910	1,500	1,085

## นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพ์ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์  
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
2. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ CPNREIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมของ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT
  - ธุรกรรมที่ CPNREIT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผล และใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
  - ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดย CPNREIT ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของ CPNREIT ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
  - ในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

### นโยบายการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่ CPNREIT มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่ CPNREIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น

การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงความคิดเห็นอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หากคณะกรรมการ ก.ล.ด. สำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น กองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

## รายได้

ปี 2565 CPNREIT มีรายได้รวม 4,886.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,359.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.5 จากปี 2564 ประกอบด้วย

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

- รายได้ค่าเช่าและบริการจากศูนย์การค้าจำนวน 3,898.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.5 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่ามาอยู่ที่ร้อยละ 14 ของรายได้ค่าเช่าเปรียบเทียบกับร้อยละ 37 ในปีก่อนหน้า และรายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางและรายได้ค่าเช่าตามส่วนแบ่งยอดขายเพิ่มขึ้น
- รายได้ค่าเช่าและบริการจากอาคารสำนักงาน 4 อาคาร ได้แก่ ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และยูนิลีเวอร์ เฮาส์ จำนวน 851.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่าของอาคารสำนักงาน ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และทาวเวอร์บี และการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ
- รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมจำนวน 259.7 ล้านบาท (แบ่งเป็นค่าเช่าคงที่จำนวน 182.4 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรจำนวน 77.3 ล้านบาท) เพิ่มขึ้นร้อยละ 342.6 เนื่องจากในไตรมาส 1-3 ปี 2564 กองทรัสต์ยกเว้นค่าเช่าคงที่ให้กับผู้เช่าช่วงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรม
- รายการปรับปรุงทางบัญชีตาม TFRS 16 ประกอบด้วย การบันทึกรายได้ค่าเช่าและส่วนลดตามวิธีเส้นตรงของศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรมจำนวนรวม 146.2 ล้านบาท ปรับลดรายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้อื่น จำนวน 17.1 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.5 ตามการลดลงของค่าปรับกรณียกเลิกสัญญาที่กำหนดและเงินชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัย และรายได้ดอกเบี้ย 6.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 105.3 ตามสัดส่วนเงินฝากประจำที่เพิ่มขึ้น

## ค่าใช้จ่าย

ปี 2565 CPNREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 3,493.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 343.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.9 จากปี 2564 เป็นผลจากการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสดจำนวน 1,736.5 ล้านบาท ที่เกิดขึ้นจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 1,756.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 ประกอบด้วย

- ต้นทุนเช่าและบริการจำนวน 327.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.5 จากค่าใช้จ่ายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้นเนื่องจากไม่มีส่วนลดร้อยละ 90 เหมือนปีที่ผ่านมา และค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นตามปริมาณการใช้ไฟฟ้าและการปรับขึ้นค่าไฟฟ้าผันแปร (ค่า FT)
- ค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 113.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.2 จากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่ไม่สามารถจัดกิจกรรมในศูนย์การค้าได้ในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19
- ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 494.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.8 จากค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรายได้ค่าเช่า และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารที่เพิ่มขึ้นตามรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
- ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 162.4 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน และค่าธรรมเนียมทริสตีจำนวน 28.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 35.1 จากการปรับการคำนวณอัตราค่าธรรมเนียมเป็นแบบขั้นบันได

ดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 624.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น

## รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 1,393.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,016.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 269.7 หากไม่รวมผลกระทบจากการบันทึกบัญชีตาม TFRS 16 ได้แก่ การบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 1,736.5 ล้านบาท และการบันทึกผลต่างรายได้ค่าเช่าและส่วนลดค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงจำนวน 146.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด กองทรัสต์จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 3,276.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.7 จากส่วนลดค่าเช่าที่ลดลง รายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มขึ้น

## ความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 80.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 จากปี 2564 สำหรับอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 28.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 เป็นผลจากการลดลงของส่วนลดค่าเช่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่าจากธุรกิจโรงแรมและรายได้จากการจัดกิจกรรมในพื้นที่ส่วนกลาง หากไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิอยู่ที่ ร้อยละ 64.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2

## การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 CPNREIT มีสินทรัพย์รวม 80,316.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,345.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.7 จากสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2564 ประกอบด้วย

- 1) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 76,303.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 932.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.2 มาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล พระราม 2 เพิ่มขึ้น ขณะที่มูลค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า และเซ็นทรัล พัทยา ลดลงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และผลการดำเนินงาน ตามลำดับ
- 2) รายการเทียบเท่าเงินสด 2,041.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 882.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 76.1 จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ครบกำหนดผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น และการเรียกเก็บหนี้ที่ค้างชำระได้

- 3) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ 671.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 24.8 ซึ่งประกอบด้วย ลูกหนี้ที่เกิดจากการบันทึกบัญชีแบบเส้นตรงจำนวน 267.3 ล้านบาท และลูกหนี้จากการชำระค่าเช่าล่าช้าจำนวน 404.2 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.7 จากการเรียกเก็บหนี้ที่ค้างชำระได้

หนี้สินรวมจำนวน 47,039.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,886.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.2 จากสิ้นปี 2564 ประกอบด้วย

- 1) หนี้สินตามสัญญาเช่าของเซ็นทรัล พระราม 2 จำนวน 21,044.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,730.2 ล้านบาท ตามการบันทึกดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่าตาม TFRS 16 ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด
- 2) หนี้กู้ยืมจำนวน 17,324.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 เนื่องจากกองทรัสต์ได้ออกหุ้นกู้วงเงิน 2,000 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืม ขณะที่เงินกู้ยืมจำนวน 5,676.5 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.6

อัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ต่อสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 28.6

สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 33,277.2 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ 12.9582 บาทต่อหน่วย ลดลงจาก 13.1691 บาทต่อหน่วย ณ สิ้นปี 2564

## การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณากระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ อีกทั้งนโยบายการให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ร้านค้าที่ยังคงมีอยู่ การสำรองเงินสำหรับการชำระหนี้เงินกู้ยืมในอนาคตและการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ทุกไตรมาส รวมจำนวนทั้งสิ้น 1.1369 บาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 88.5 จากปีก่อนหน้า แบ่งเป็น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจำนวนรวม 0.8221 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และจ่ายเงินให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในรูปของการลดทุนเป็นเงินรวมจำนวน 0.3148 บาทต่อหน่วย คิดเป็นอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (รวมเงินลดทุน) ร้อยละ 95.3 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามเกณฑ์และแนวทางในการพิจารณาความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสมของสำนักงาน ก.ล.ต. โดยมีรายละเอียดดังนี้

รูปแบบ	รอบผลประกอบการ	บาทต่อหน่วย	กำหนดจ่าย
ประโยชน์ตอบแทน	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2565	0.1814	6 มิ.ย. 2565
ลดทุน		0.0555	
ประโยชน์ตอบแทน	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2565	0.2800	2 ก.ย. 2565
ประโยชน์ตอบแทน	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2565	0.3000	2 ธ.ค. 2565
ประโยชน์ตอบแทน	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2565	0.0607	16 มี.ค. 2566
ลดทุน		0.2593	

ทั้งนี้ การจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบการลดทุนชำระแล้ว เป็นไปตามเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังนี้

- 1) กรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากสิ้นปี 2565 มูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัลปิ่นเกล้าและเซ็นทรัลพญา ลดลงจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และผลการดำเนินงาน ตามลำดับ จึงเกิดรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- 2) กรณีกองทุนมีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการรายได้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เนื่องจากปี 2563 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ระยะเวลาเช่า 30 ปี และจะชำระค่าเช่าในปี 2568 ทำให้เกิดรายการดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการที่มีใช้เงินสดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ



**ตารางที่ 1 : ผลการดำเนินงานปี 2565**

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>รายได้จากอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>3,524.2</b>	<b>4,880.6</b>	<b>38.4%</b>
รายได้ค่าเช่าและบริการ	3,501.6	4,863.6	38.9%
รายได้อื่น	22.6	17.1	(24.5%)
รายได้ดอกเบี้ย	3.0	6.1	105.3%
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,527.2</b>	<b>4,886.7</b>	<b>38.5%</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>745.6</b>	<b>936.1</b>	<b>25.6%</b>
ต้นทุนเช่าและบริการ	249.2	327.6	31.5%
ค่าใช้จ่ายอื่น	83.6	113.8	36.2%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	412.8	494.7	19.8%
ดอกเบี้ยจ่าย	599.4	624.9	4.3%
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,593.8	1,736.5	9.0%
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	162.5	162.4	0.0%
ค่าธรรมเนียมทริสตี	43.9	28.5	(35.1%)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.0	3.7	(5.5%)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.3	1.3	0.5%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>3,150.3</b>	<b>3,493.4</b>	<b>10.9%</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>376.8</b>	<b>1,393.3</b>	<b>269.7%</b>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(4.4 )	(3.1)	31.0%
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	493.5	721.0	46.1%
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>865.9</b>	<b>2,111.2</b>	<b>143.8%</b>
ประโยชน์ตอบแทน	141.8	2,111.2	1389.3%
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.0552	0.8221	1389.3%
เงินลงทุน	1,407.3	808.4	(42.6%)
เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.5480	0.3148	(42.6%)
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ	78.8	80.8	2.0%
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิ	10.7	28.5	17.8%
อัตราส่วนรายได้จากอสังหาริมทรัพย์สุทธิ (ไม่รวมดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า)	55.9	64.1	8.2%

**ตารางที่ 2 : การเปลี่ยนแปลงในงบแสดงฐานะการเงิน**

(หน่วย: ล้านบาท)	31 Dec 21	31 Dec 22	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>			
เซ็นทรัล พระราม 2	25,693.6	27,168.5	5.7%
เซ็นทรัล พระราม 3	12,753.0	13,099.0	2.7%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้าและปิ่นเกล้าทาวเวอร์ เอ และบี	3,204.0	2,184.0	(31.8%)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	10,435.0	10,439.0	0.0%
เซ็นทรัล พัทยา	7,279.0	7,474.0	2.7%
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	3,668.0	3,790.0	3.3%
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	5,860.0	5,921.0	1.0%
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	1,356.0	1,361.0	0.4%
เซ็นทรัล มารินา	2,188.0	1,904.0	(13.0%)
เซ็นทรัล ลำปาง	2,934.0	2,963.0	1.0%
<b>รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>75,370.6</b>	<b>76,303.5</b>	<b>1.2%</b>
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,073.1	873.9	(18.6%)
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,159.2	2,041.8	76.1%
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	893.1	671.5	(24.8%)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	367.5	256.2	(30.3%)
สินทรัพย์อื่น	107.9	169.9	57.4%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>78,971.5</b>	<b>80,316.8</b>	<b>1.7%</b>
เงินมัดจำรับล่วงหน้า	1,730.2	1,772.3	2.4%
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19,314.7	21,044.9	9.0%
เงินกู้ยืม	7,237.2	5,676.5	(21.6%)
หุ้นกู้	15,324.3	17,324.9	13.1%
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอน	90.5	92.9	2.7%
หนี้สินอื่น	1,455.8	1,128.1	(22.5%)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>45,152.7</b>	<b>47,039.6</b>	<b>4.2%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>33,818.8</b>	<b>33,277.2</b>	<b>(1.6%)</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	31,475.4	30,919.6	(1.8%)
ส่วนเกินทุน	2,201.4	2,201.4	0.0%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	142.0	156.1	9.9%
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>13.169</b>	<b>12.958</b>	<b>(1.6%)</b>

### ตารางที่ 3: ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2563	31 ธ.ค. 2564	31 ธ.ค. 2565
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,072.80	1,073.10	873.91
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	68,269.71	75,370.65	76,303.52
รายการเทียบเท่าเงินสด	1,162.10	1,159.17	2,041.83
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	644.43	893.11	671.48
ลูกหนี้กรมสรรพากร	319.03	367.50	256.18
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	27.77	9.84	18.04
สินทรัพย์อื่น	81.33	98.09	151.85
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>71,577.17</b>	<b>78,971.45</b>	<b>80,316.81</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	166.89	157.90	200.32
เจ้าหนี้อื่น	25.88	29.97	26.72
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	1.56	0.62	35.74
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	631.53	971.52	555.78
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	34.35	22.64	24.27
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,664.03	1,730.22	1,772.28
เงินกู้ยืม	8,524.03	7,237.20	5,676.48
หุ้นกู้	14,510.68	15,324.26	17,324.92
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17,727.12	19,314.71	21,044.94
หนี้สินอื่น	247.13	273.19	285.28
ประมาณการหนี้สินจากการรี้อถอนและการบูรณะ	-	90.46	92.91
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>43,533.19</b>	<b>45,152.67</b>	<b>47,039.65</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>28,043.98</b>	<b>33,818.78</b>	<b>33,277.17</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	28,551.79	31,475.37	30,919.64
ส่วนเกินทุน	216.09	2,201.43	2,201.43
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(723.90)	141.99	156.09
	<b>28,043.98</b>	<b>33,818.78</b>	<b>33,277.17</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>12.675</b>	<b>13.169</b>	<b>12.958</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)</b>	<b>2,212,476,700</b>	<b>2,568,034,000</b>	<b>2,568,034,000</b>

#### ตารางที่ 4: สรุปงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2563	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	4,041.14	3,501.59	4,863.57
รายได้ดอกเบี้ย	7.17	2.96	6.09
รายได้อื่น	21.31	22.61	17.06
<b>รวมรายได้</b>	<b>4,069.62</b>	<b>3,527.16</b>	<b>4,886.72</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	150.35	162.46	162.45
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	40.93	43.94	28.50
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.16	3.95	3.73
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.28	1.28	1.29
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	404.78	412.80	494.68
ต้นทุนเช่าและบริการ	124.43	249.20	327.59
ค่าใช้จ่ายอื่น	92.72	83.56	113.84
ต้นทุนทางการเงิน	1,713.43	2,193.14	2,361.37
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>2,532.08</b>	<b>3,150.34</b>	<b>3,493.45</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>1,537.54</b>	<b>376.82</b>	<b>1,393.27</b>
<b>รายการ กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(9.72)	(4.44)	(3.06)
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน	(1,223.22)	493.51	720.96
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(1,232.94)</b>	<b>489.07</b>	<b>717.89</b>
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>304.60</b>	<b>865.89</b>	<b>2,111.16</b>

**ตารางที่ 5: สรุปงบกระแสเงินสด**

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	304.6	865.9	2,111.2
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	9.7	4.4	3.1
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าในยุติธรรมของเงินลงทุน	1,223.2	(493.5)	(721.0)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,333.7)	(1,497.9)	(1,647.0)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,165.0	1,500.0	1,848.0
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	(8,422.3)	(6,527.7)	(217.5)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	1.0	1.8	0.7
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(443.9)	(247.5)	223.9
ภาษีมูลค่าเพิ่มขอคืน(เพิ่มขึ้น) ลดลง	73.8	(48.5)	111.3
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า(เพิ่มขึ้น) ลดลง	(2.1)	17.9	(8.2)
สินทรัพย์อื่น(เพิ่มขึ้น) ลดลง	99.6	(16.8)	(53.8)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	16.1	(9.0)	42.4
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(8.4)	4.1	(3.3)
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(68.1)	(0.9)	35.1
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	297.4	356.8	(432.5)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(17.4)	(11.7)	1.6
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	80.4	66.2	42.1
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	8.7	26.1	12.1
ดอกเบี้ยรับ	(7.2)	(3.0)	(6.1)
รับดอกเบี้ย	10.6	1.8	3.9
ต้นทุนทางการเงิน	1,713.4	2,193.1	2,361.4
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(5,299.3)</b>	<b>(3,818.2)</b>	<b>3,707.4</b>



(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	8,530.7	7,653.0	499.0
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	0.0	(8,940.6)	(2,080.4)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(8.5)	(0.3)	(1.1)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	0.0	6,150.0	2,000.0
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	0.0	(5,350.0)	0.0
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	0.0	(5.6)	(2.1)
จ่ายดอกเบี้ย	(602.9)	(593.9)	(581.3)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(1,497.2)	0.0	(2,097.1)
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(464.6)	(1,572.0)	(555.7)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.0	6,577.8	0.0
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	0.0	(96.9)	0.0
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(6.0)	(6.2)	(6.2)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>5,951.5</b>	<b>3,815.3</b>	<b>(2,824.8)</b>
<b>รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>652.2</b>	<b>(2.9)</b>	<b>882.7</b>
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	509.9	1,162.1	1,159.2
<b>รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>1,162.1</b>	<b>1,159.2</b>	<b>2,041.8</b>

## ตารางที่ 6: พื้นที่ให้เช่าและอัตราเช่า

	พื้นที่ (ตารางเมตร)		อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยรายไตรมาส				
	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ให้เช่า <sup>1</sup>	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4
			ปี 2564	ปี 2565	ปี 2565	ปี 2565	ปี 2565
เซ็นทรัล พระราม 2	286,580	88,832	93.8%	92.7%	92.5%	94.2%	95.8%
เซ็นทรัล พระราม 3	169,740	36,040	91.6%	93.0%	93.6%	95.0%	94.5%
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	137,692	27,711	96.5%	97.3%	98.0%	98.1%	97.4%
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	50,653	34,096	80.9%	78.0%	78.1%	82.4%	84.7%
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	122,991	36,829	95.5%	96.6%	96.3%	96.1%	96.4%
เซ็นทรัล พัทยา	70,095	29,388	91.2%	91.2%	90.6%	90.1%	91.6%
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส <sup>2</sup>	95,997	58,914	81.1%	83.1%	84.2%	85.1%	85.9%
ยูนิลีเวอร์ เฮาส์	30,176	18,527	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
เซ็นทรัล มารินา	45,149	15,453	90.7%	91.4%	89.6%	89.0%	87.1%
เซ็นทรัล ลำปาง	45,716	16,363	93.7%	92.7%	93.5%	93.5%	92.4%
<b>รวม/เฉลี่ย</b>	<b>1,054,789</b>	<b>362,152</b>	<b>90.6%</b>	<b>90.7%</b>	<b>90.9%</b>	<b>91.9%</b>	<b>92.5%</b>
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	49,686	304 ห้อง	60.2%	53.6%	79.1%	84.7%	84.8%

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> เฉพาะผู้เช่าหลักและผู้เช่าประเภทร้านค้า

<sup>2</sup> ไม่รวมพื้นที่ห้องประชุมจำนวน 3,068 ตารางเมตร

## ตารางที่ 7: สัญญาที่ต่ออายุและสัญญาที่เกิดขึ้นใหม่

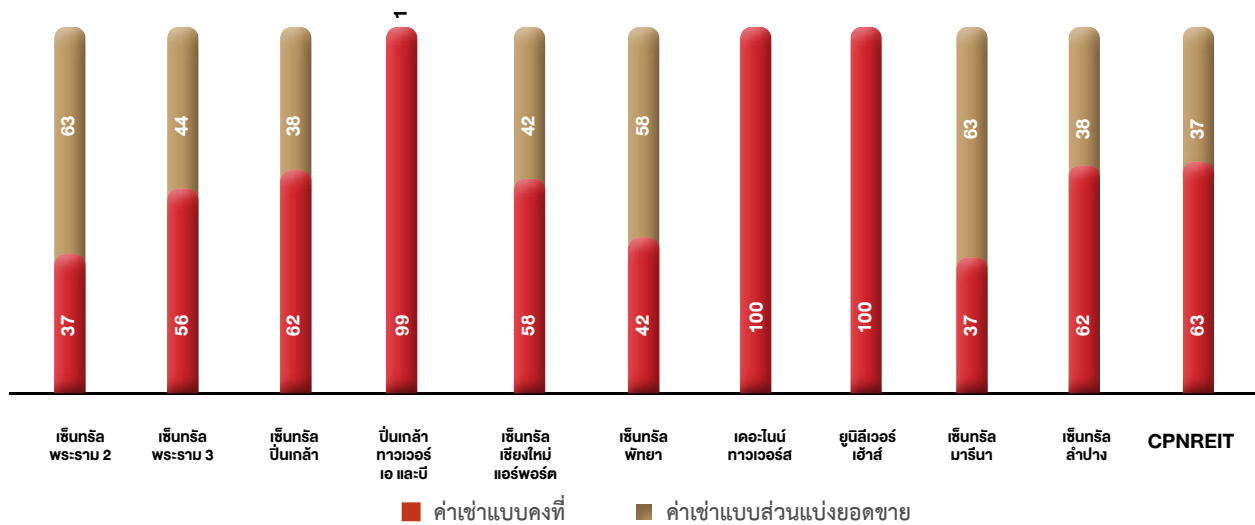
โครงการ	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2565		
	สัญญาต่ออายุและสัญญาใหม่ <sup>1</sup>		
	จำนวนสัญญา	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่เช่า <sup>2</sup>
เซ็นทรัล พระราม 2	177	19,703	49.2
เซ็นทรัล พระราม 3	54	8,584	41.0
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	61	9,421	50.1
ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ & บี	64	19,775	68.4
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	64	8,120	33.9
เซ็นทรัล พัทยา	61	9,218	56.7
เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	27	9,201	18.2
เซ็นทรัล มารินา	19	3,079	44.1
เซ็นทรัล ลำปาง	49	6,801	59.1
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>576</b>	<b>93,902</b>	<b>43.1</b>

หมายเหตุ:

<sup>1</sup> ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปีและสัญญาผู้เช่าหลัก

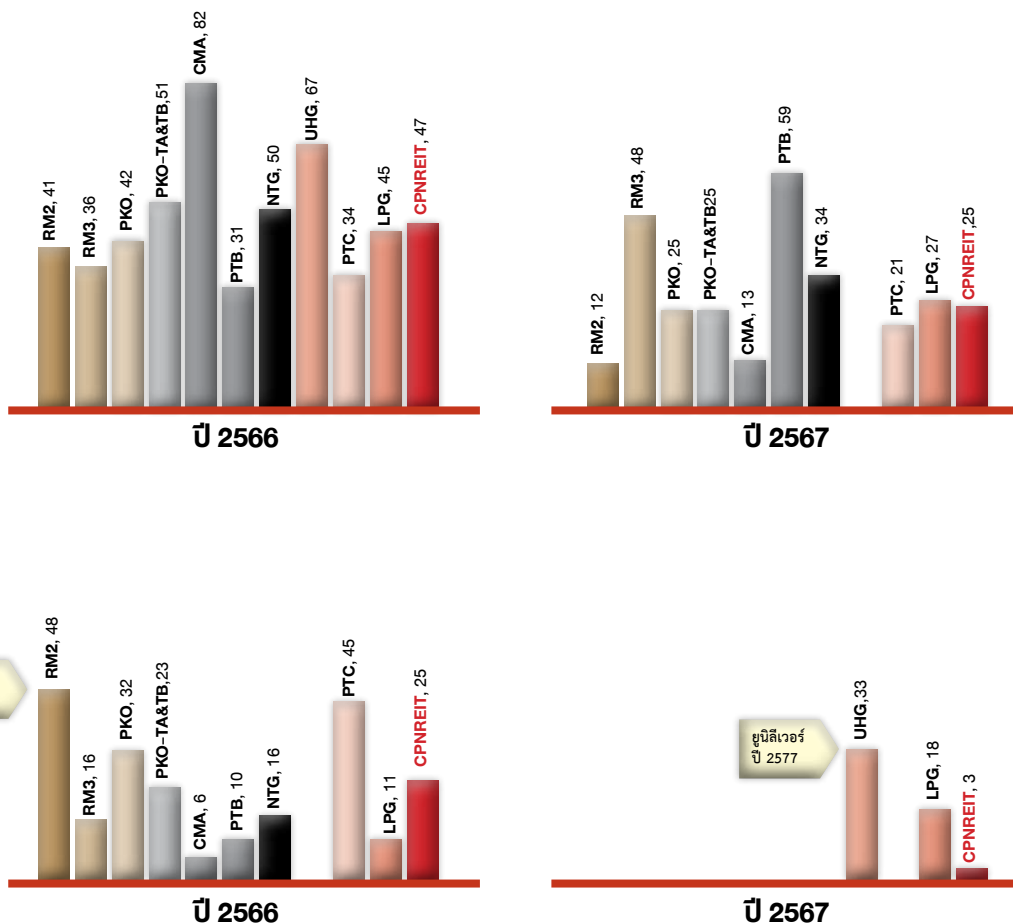
<sup>2</sup> สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าของผู้เช่าประเภทร้านค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

## โครงสร้างค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ร้อยละ)



หมายเหตุ: 1. สัดส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565  
2. ไม่รวมสัญญาเช่าที่มีอายุต่ำกว่า 1 ปี

## ข้อมูลการหมดอายุของสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ร้อยละ)





รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

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

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

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

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

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

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

WWW.SCBAM.COM



# งบการเงิน





เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตาม แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

มูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
อ้างอิงหมายเหตุของงบการเงินข้อ 3 (ข) และ 7	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีนัยสำคัญในงบการเงินของกองทรัสต์ มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณโดยวิธีรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด โดยกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอก เพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	<p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• การทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทรัสต์ใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัติน และความสามารถของผู้ประเมินราคาของกองทรัสต์ รวมถึงการอ่านเงื่อนไขในสัญญาจ้างงานระหว่างผู้ประเมินกับกองทรัสต์</li> <li>• การใช้ผลงานของผู้เชี่ยวชาญภายนอกที่ว่าจ้างโดยเคพีเอ็มจีในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li> <li>• พิจารณาข้อสมมติสำคัญโดยการเปรียบเทียบข้อสมมติในรายงานของผู้ประเมินกับข้อมูลที่เกิดขึ้นจริง และทดสอบการคำนวณ</li> <li>• พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้บริหารและขอให้ทำการแก้ไข

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินงานได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ จนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้องค์กรต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วรรณพร จงพิริเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

16 กุมภาพันธ์ 2566



## งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2565	2564
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	6	873,909,750	1,073,095,044
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	76,303,517,769	75,370,649,739
รายการเทียบเท่าเงินสด	8, 12	2,041,833,116	1,159,173,707
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ	5, 12	671,483,655	893,113,086
ลูกหนี้กรมสรรพากร		256,178,296	367,499,838
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		18,038,194	9,837,293
สินทรัพย์อื่น		151,853,311	98,085,202
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>80,316,814,091</b>	<b>78,971,453,909</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้า	12	200,318,563	157,898,573
เจ้าหนี้อื่น	12	26,715,759	29,966,014
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่าย		35,743,693	618,125
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		555,782,045	971,516,258
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		24,267,797	22,636,530
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	12	1,772,284,444	1,730,221,052
เงินกู้ยืม	9	5,676,476,619	7,237,195,416
หุ้นกู้	10	17,324,923,844	15,324,257,078
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12	21,044,940,904	19,314,707,661
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		92,912,241	90,462,251
หนี้สินอื่น	12	285,281,231	273,190,855
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>47,039,647,140</b>	<b>45,152,669,813</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>33,277,166,951</b>	<b>33,818,784,096</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงฐานะการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม	
		2565	2564
		(บาท)	
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	13	30,919,642,962	31,475,365,521
ส่วนเกินทุน	13	2,201,430,985	2,201,430,985
กำไรสะสม	13	156,093,004	141,987,590
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>33,277,166,951</b>	<b>33,818,784,096</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>		<b>12.9582</b>	<b>13.1691</b>
<b>จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)</b>		<b>2,568,034,000</b>	<b>2,568,034,000</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บรรลุเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

## งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

### ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
	7							31 ธันวาคม 2564
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์								
4. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล เซียงใหม่แอร์พอร์ต ที่เชียงใหม่ ถนนพหลโยธินและถนนวิภาวดี ตำบลหนองเต็ง จังหวัดเชียงใหม่		32-3-56.85	10,494,000,000			10,494,000,000		
			152,780			152,780		
สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมอาคารจอดรถ			52,050,182			48,220,494		
อาคารแบบประสมทั้ง ระบบระบบสาธารณูปโภค เครื่องตกแต่ง ดัดแปลง และอุปกรณ์			10,546,202,962	10,439,000,000	13.53	10,542,373,274	10,435,000,000	13.65
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า								
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า								
5. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ที่เชียงใหม่ ถนนพหลโยธินสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี								
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ			4,892,299,492			4,892,299,492		
สิทธิการเช่าในในระบบสาธารณูปโภค			3,246,532,994			3,246,532,994		
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			176,123,198			176,123,198		
เครื่องตกแต่ง ดัดแปลงและอุปกรณ์			15,525,000			15,525,000		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			20,415,081			14,005,087		
			8,350,895,765	7,474,000,000	9.69	8,344,485,771	7,279,000,000	9.52
6. โครงการ โรงแรมอิตัลัน พัทยา ที่เชียงใหม่ ถนนพหลโยธินสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี								
สิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม พร้อมอาคารจอดรถ			1,501,667,006			1,501,667,006		
สิทธิการเช่าในในระบบสาธารณูปโภค			2,192,500,508			2,192,500,508		
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า			72,830,971			72,830,971		
เครื่องตกแต่ง ดัดแปลงและอุปกรณ์			60,000,000			60,000,000		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า			295,418,788			276,301,426		
			4,122,417,273	3,790,000,000	4.91	4,103,299,911	3,668,000,000	4.80

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2564		
		ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
7							
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
7. โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ที่นี้ส์ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร							
สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานพร้อมพื้นที่จอดรถ							
สิทธิการเช่าในจากระบบสาธารณูปโภค							
ค่าใช้จ่ายในการ ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า							
เครื่องตกแต่ง ดัดสั่งและอุปกรณ์							
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า							

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

รหัสสำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ประเภทเงินลงทุน	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2564		
		ราคาทุน	มูลค่าดีดกรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน	มูลค่าดีดกรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
7							
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
10. โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง							
ที่ดิน ถนนชุมชนไฮเวย์สาย ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอเมืองลำปาง จังหวัดลำปาง							
สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้าพร้อมพื้นที่จอดรถ							
สิทธิการเช่าในงานระบบสาธารณูปโภค							
ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า							
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและอุปกรณ์							
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า							
		2,429,586,438			2,429,586,438		
		771,889,339			771,889,339		
		48,052,768			48,052,768		
		10,681,963			10,681,963		
		2,256,344			1,129,954		
		3,262,466,852	2,963,000,000	3.84	3,261,340,462	2,934,000,000	3.84
		77,113,137,185	76,303,517,769	98.87	76,901,132,066	75,370,649,739	98.60
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

หมายเหตุ	วันครบกำหนด	31 ธันวาคม 2565			31 ธันวาคม 2564		
		เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	เงินต้น	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
6							
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
เงินลงทุนในหน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ		171,772,133	173,909,750		171,772,133	173,358,024	
เงินฝากประจำ							
ธนาคาร อากาสงเคราะห์	เมษายน 2565	-	-		300,000,000	300,000,000 *	
ธนาคาร อากาสงเคราะห์	เมษายน 2566	300,000,000	300,000,000 *		-	-	
ธนาคาร อากาสงเคราะห์	มิถุนายน 2566	400,000,000	400,000,000 *		-	-	
พันธบัตร							
ธนาคารแห่งประเทศไทย	กุมภาพันธ์ 2565	-	-		599,738,306	599,737,020	
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		871,772,133	873,909,750	1.13	1,071,510,439	1,073,095,044	1.40
รวมเงินลงทุนทั้งสิ้น		77,984,909,318	77,177,427,519	100.00	77,972,642,505	76,443,744,783	100.00

\* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รับดอกเบี้ยค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
		2565	2564
		(บาท)	
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	4,863,567,081	3,501,586,745
รายได้ดอกเบี้ย	12	6,085,729	2,964,145
รายได้อื่น	12	17,063,552	22,611,956
รวมรายได้		4,886,716,362	3,527,162,846
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11, 12	162,448,058	162,464,570
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11, 12	28,501,171	43,939,768
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11	3,734,480	3,953,270
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,287,275	1,281,500
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	11, 12	494,675,747	412,795,304
ต้นทุนเช่าและบริการ	12	327,585,296	249,204,952
ค่าใช้จ่ายอื่น	12	113,844,042	83,560,847
ต้นทุนทางการเงิน	12	2,361,371,614	2,193,139,440
รวมค่าใช้จ่าย		3,493,447,683	3,150,339,651
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,393,268,679	376,823,195
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	6, 7	(3,062,673)	(4,440,126)
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6, 7	720,955,974	493,507,101
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		717,893,301	489,066,975
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		2,111,161,980	865,890,170

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2565	2564
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,393,268,679	376,823,195
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน		717,893,301	489,066,975
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		2,111,161,980	865,890,170
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(2,097,056,565)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13	(555,722,560)	(1,571,984,878)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	-	6,577,810,050
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	-	(96,912,220)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		(541,617,145)	5,774,803,122
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม		33,818,784,096	28,043,980,974
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		33,277,166,951	33,818,784,096
การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มกราคม (หน่วย)		2,568,034,000	2,212,476,700
หน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม (หน่วย)		2,568,034,000	2,568,034,000

## งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม		
หมายเหตุ	2565	2564	
	(บาท)		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,111,161,980	865,890,170	
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน			
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	6, 7	3,062,673	4,440,126
รายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	6, 7	(720,955,974)	(493,507,101)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6	(1,646,986,630)	(1,497,852,108)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	6	1,848,000,000	1,500,000,000
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(217,535,304)	(6,527,709,805)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	732,480	1,843,271
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		223,859,195	(247,487,752)
ลูกหนี้กรมสรรพากร (เพิ่มขึ้น) ลดลง		111,321,542	(48,467,196)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(8,200,901)	17,928,415
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(53,768,109)	(16,751,484)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		42,419,990	(8,994,941)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(3,250,255)	4,090,508
เจ้าหนี้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		35,125,568	(944,105)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(432,470,336)	356,786,940
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		1,631,267	(11,714,509)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น		42,063,392	66,195,030
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น		12,090,376	26,064,214
ดอกเบี้ยรับ		(6,085,729)	(2,964,145)
รับดอกเบี้ย		3,855,964	1,771,121
ต้นทุนทางการเงิน		2,361,371,614	2,193,139,440
เงินสดสุทธิมาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		3,707,442,803	(3,818,243,911)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2565	2564	
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	9	499,000,000	7,653,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	9	(2,080,400,966)	(8,940,598,653)
ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	9	(1,050,000)	(250,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้	10	2,000,000,000	6,150,000,000
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้	10	-	(5,350,000,000)
ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหุ้นกู้	10	(2,067,240)	(5,635,627)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(6,220,000)	(6,170,000)
จ่ายดอกเบี้ย		(581,266,063)	(593,937,833)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(2,097,056,565)	-
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13	(555,722,560)	(1,571,984,878)
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	-	6,577,810,050
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	13	-	(96,912,220)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(2,824,783,394)	3,815,320,839
รายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		882,659,409	(2,923,072)
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		1,159,173,707	1,162,096,779
รายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		2,041,833,116	1,159,173,707

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
5	ความเสี่ยงทางการเงิน
6	เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน
7	เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม
8	รายการเทียบเท่าเงินสด
9	เงินกู้ยืม
10	หุ้นกู้
11	ค่าใช้จ่าย
12	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
13	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไรสะสม
14	การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
15	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
16	ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน
17	ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน
18	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566

## 1 ข้อมูลทั่วไป

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

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในระหว่างปีคือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

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

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

## 2 เกณฑ์การจัดทำงานการเงิน

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

ในการจัดทำงานการเงินให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงานการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อ จะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

## 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

### (ก) เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกองทรัสต์เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้นด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่ารวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

กองทรัสต์ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิที่ต่อเมื่อกองทรัสต์มีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักลบจำนวนเงินที่รับรู้และตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

**(ข) เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม**

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนรวมต้นทุนการทำรายการและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน”

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ ราคายุติธรรมกำหนดจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์จัดให้มีการประเมินราคาเช่าสังหาริมทรัพย์อย่างน้อยทุกๆ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้มา หรือวันที่ประเมินราคาทรัพย์สินครั้งล่าสุดหรือวันที่จำหน่ายทรัพย์สิน หรือเมื่อมีข้อบ่งชี้การด้อยค่า และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบ ครั้งล่าสุด กองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคารายเดียวกันให้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินติดต่อกันเกินสองครั้ง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็น “กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน”

**(ค) รายการเทียบเท่าเงินสด**

รายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก

**(ง) ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ**

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

กองทรัสต์ประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต



การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้นๆ ตลอดจนการประเมินทั้งข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

#### (จ) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กองทรัสต์จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าเมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทรัสต์จะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์เลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กองทรัสต์รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยตัวราคาค่าทุนและจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 (ข) ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยเงินจ่ายล่วงหน้ารวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรก ประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้กองทรัสต์ใช้อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาค่าทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

##### ในฐานะผู้ให้เช่า

นโยบายการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่ากล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3 (ฉ)

**(จ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

**(ข) การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กองทรัสต์ สามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กองทรัสต์ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

กองทรัสต์รับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขาย กองทรัสต์วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกองทรัสต์พิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ใน

ระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

**(ซ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น**

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุนตัดจำหน่าย

**(ฌ) รายได้ค่าเช่า**

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กองทรัสต์จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กองทรัสต์พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาไม่เช่าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกองทรัสต์เป็นผู้ให้เช่าช่วง กองทรัสต์จะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นสัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กองทรัสต์รับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ “รายได้ค่าเช่า” ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ

**(ญ) รายได้ค่าบริการ**

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

**(ฎ) ดอกเบี้ย**

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

**(ฉ) ค่าใช้จ่าย**

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

**(ง) ภาษีเงินได้**

กองทรัสต์นี้เป็นกองทรัสต์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงิน

**(จ) การแบ่งปันส่วนทุน**

กองทรัสต์บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

**(ฉ) ส่วนเกินทุน**

ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งเกินกว่ามูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่เกิดรายการของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ขายจะถูกบันทึกใน “ส่วนเกินทุน”

**4 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)**

ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีน แต่สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

กองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16 และต้องทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับรู้รายได้ค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(ล้านบาท)

#### รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการหลังค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง	4,993
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16	(129)
รายได้ค่าเช่าและบริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>4,864</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16	1,522
กำไรจากการลงทุนสุทธิภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	<u>1,393</u>

## 5 ความเสี่ยงทางการเงิน

### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินและความเสี่ยงจากสถานการณ์ COVID-19 เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวมีการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้ รวมถึงกองทรัสต์ได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบในระหว่างที่ศูนย์การค้าปิดชั่วคราวและภายหลังกลับมาเปิดดำเนินการธุรกิจ

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกองทรัสต์ หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทรัสต์จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อเพื่อควบคุมความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ ณ วันที่รายงานไม่พบว่ามีความเสี่ยงจากสินเชื่อที่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงสูงสุดทางด้านสินเชื่อแสดงไว้ในราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินแต่ละรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริการค้างรับ

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกองทรัสต์ได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้ำแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้ำ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้ำดำเนินธุรกิจอยู่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ำรายใหม่แต่ละรายก่อนที่กองทรัสต์จะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า

กองทรัสต์จำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้ด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระ และมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กองทรัสต์พิจารณาการค้ำค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้ำที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกองทรัสต์ที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้รายได้อำนาจและบริการค้างรับ

ลูกหนี้รายได้อำนาจและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564
	(พันบาท)	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	64,217	29,579
เกินกำหนดชำระ		
1 - 90 วัน	81,016	175,101
91 - 180 วัน	17,678	25,616
181 - 360 วัน	77,546	125,879
มากกว่า 360 วัน	160,342	122,831
รวม	400,799	479,006

**ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม**

	2565	2564
	(พันบาท)	
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	267,329	413,537
รายได้คอกเบี้ยค้างรับ	3,777	1,548
<b>รวม</b>	<b>671,905</b>	<b>894,091</b>
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(421)	(978)
<b>สุทธิ</b>	<b>671,484</b>	<b>893,113</b>

**ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น**

	2565	2564
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	978	459
เพิ่มขึ้น	421	937
กลับรายการ	(978)	(418)
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>421</b>	<b>978</b>

**ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน**

กองทรัสต์ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

**ความเสี่ยงด้านตลาด**

กองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทรูขีงของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

**ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย**

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทรัสต์ เนื่องจากตราสารหนี้และเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 9 และ 10) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความ

อ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย จึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

#### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน โดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

### 6 เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,073	1,073
เพิ่มขึ้น	1,647	1,498
จำหน่าย	(1,848)	(1,500)
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	2	2
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>874</u>	<u>1,073</u>

### 7 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

#### โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด แล้ว ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุ

ไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

*การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564*

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 กองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง โดยกองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามลำดับแล้ว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### **โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารินา**

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์
- สัญญาเช่าระยะเวลา 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578

#### **โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง**

- เช่าพื้นที่อาคารศูนย์การค้าบางส่วน พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถ
- เช่างานระบบสาธารณูปโภค
- ซื้อเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

- สัญญาเช่าระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584

ทั้งนี้กองทรัสต์ได้จ่ายชำระเงินที่ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,808 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล มารีนา จำนวนเงิน 2,574 ล้านบาท และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง จำนวนเงิน 3,098 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอีกเป็นจำนวนเงิน 136 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะสำหรับโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลำปาง เป็นจำนวนเงิน 88 ล้านบาท ซึ่งรายการดังกล่าวได้บันทึกรวมเป็นเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	75,371	68,270
ซื้อ	3	2
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์	214	718
การลงทุนเพิ่มเติมในเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	5,896
จำหน่าย	(1)	(2)
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(4)	(6)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	721	493
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<b>76,304</b>	<b>75,371</b>

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้ค่าเช่า	4,676	3,419
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	328	249

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระที่ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับที่ 3



กำไร (ขาดทุน) จากการประเมินราคา  
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่

31 ธันวาคม

โครงการ	2565	2564
	(ล้านบาท)	
เซ็นทรัล พระราม 2	1,316	970
เซ็นทรัล พระราม 3	332	860
เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	(1,027)	(1,025)
เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	-	137
เซ็นทรัล พัทยา	189	132
โรงแรมฮิลตัน พัทยา	103	59
อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	61	131
อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์	4	7
เซ็นทรัล มารินา	(285)	(451)
เซ็นทรัล ลำปาง	28	(327)
<b>รวม</b>	<b>721</b>	<b>493</b>

ตารางต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนปัจจัยนำเข้าที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่  
ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและ

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย

- อาคารศูนย์การค้า : 88% - 99% (2564: 88% - 96%)
- อาคารสำนักงาน : 75% - 90% (2564: 85% - 100%)
- โรงแรม : 84% (2564: 70%)

อัตราค่าเช่า

- อาคารศูนย์การค้า : 722 - 2,048 บาทต่อตารางเมตร (2564: 610 - 2,020 บาทต่อตารางเมตร)

มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น

(ลดลง) หาก

- อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อัตราดอกเบี้ยคิดลดลง (เพิ่มขึ้น)

**ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนำเข้าที่  
ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญและ  
การวัดมูลค่ายุติธรรม**

**ปัจจัยที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งมีนัยสำคัญ**

- อาคารสำนักงาน : 623 - 941 บาทต่อตารางเมตร (2564: 610 - 810 บาทต่อตารางเมตร)

**อัตราค่าห้องเฉลี่ย**

- โรงแรม: 7,273 บาทต่อห้อง (2564: 6,160 บาทต่อห้อง)

**อัตราดอกเบี้ยคิดลด**

- อาคารศูนย์การค้า : 9% - 10.5% (2564: 9% - 10.5%)
- อาคารสำนักงาน : 9% - 10.5% (2564: 9% - 10.5%)
- โรงแรม : 9% (2564: 9%)

**สัญญาเช่า**

**ในฐานะผู้เช่า**

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

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

- เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2

## สิทธิเลือกในการขายอายุสัญญาเช่า

กองทรัสต์มีสิทธิเลือกขายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

(ล้านบาท)

จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

1,736

1,594

ในปี 2565 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกองทรัสต์มีจำนวน 6 ล้านบาท (2564: 6 ล้านบาท)

## ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามซึ่งจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่และค่าเช่าผันแปร

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

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

(ล้านบาท)

ปีที่ 1	3,413	3,440
ปีที่ 2	1,731	2,068
ปีที่ 3	821	1,195
ปีที่ 4	138	310
ปีที่ 5	79	188
หลังจากปีที่ 5	618	2,089
รวม	<u>6,800</u>	<u>9,290</u>

## 8 รายการเทียบเท่าเงินสด

กองทรัสต์มีรายละเอียดรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	2565		2564	
	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
<b>เงินฝากกระแสรายวัน</b>				
ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ	513	-	393	-
<b>เงินฝากออมทรัพย์</b>				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,369	0.300	683	0.100
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	99	0.300	17	0.050
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	61	0.200	66	0.100
รวม	<u>2,042</u>		<u>1,159</u>	

## 9 เงินกู้ยืม

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	4,585	5,695
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2		
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,091	1,542
<b>รวม</b>	<b>5,676</b>	<b>7,237</b>

	2565	2564		
สัญญาเงินกู้ยืม	จำนวนเงิน		อัตราดอกเบี้ย	กำหนดการจ่ายชำระคืน
	(ล้านบาท)		(ร้อยละต่อปี)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 1				
วงเงินที่ ก	2,483	2,595	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงินที่ ข	2,102	3,100	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ต่อมาในปี 2565 ได้ขอต่ออายุชำระเงินต้นทั้งหมดภายใน เดือนกุมภาพันธ์ 2566
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564 ต่อมาในปี 2565 ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน เริ่มเดือนมีนาคม 2565
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2				
วงเงิน ก2	-	940	อัตราที่ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนมีนาคม 2565



สัญญาเงินกู้ยืม	2565 จำนวนเงิน (ล้านบาท)	2564	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนดการจ่ายชำระคืน
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
วงเงิน ก3	277	289	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นงวดแรกภายในเดือน มีนาคม 2564 และงวดถัดไป ทุก 6 เดือน
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมิถุนายน 2563
วงเงิน ข	814	313	BIBORบวกอัตราที่ ตกลงในสัญญา	- ชำระเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบ กำหนดภายในเดือนธันวาคม 2566
				- ชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นไตรมาสเริ่ม เดือนมีนาคม 2564
รวม	<u>5,676</u>	<u>7,237</u>		

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.68 - 2.28 ต่อปี

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2565 (ล้านบาท)	2564
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,237	8,524
บวก กู้ยืมเพิ่มขึ้น	499	7,653
หัก จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(2,080)	(8,941)
หัก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(1)	-
	<u>5,655</u>	<u>7,236</u>
บวก ค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อตัดจำหน่าย	21	1
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>5,676</u>	<u>7,237</u>

ในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์ได้เบิกถอนเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนเงิน 499 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีวงเงินยังไม่ได้เบิกใช้รวมเป็นจำนวนเงิน 788 ล้านบาท ทั้งนี้ในสัญญาเงินกู้ยืมวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ดังกล่าวจะใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการประกอบธุรกิจและใช้ในการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน

เงินกู้ยืม แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	3,125	4,179
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,551	3,058
<b>รวม</b>	<b>5,676</b>	<b>7,237</b>

## 10 หุ้นกู้

	วันที่ครบ			
	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดไถ่ถอน	2565	2564
	(ร้อยละต่อปี)		(ล้านบาท)	
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.80	17 ส.ค. 2571	7,386	7,385
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	3.30	8 ก.พ. 2566	1,795	1,794
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.50	31 มี.ค. 2567	1,999	1,999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.13	31 มี.ค. 2569	1,499	1,499
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 1)	1.65	13 ส.ค. 2569	1,649	1,648
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2564 ไม่มีหลักประกัน (ชุดที่ 2)	2.96	13 ส.ค. 2574	999	999
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 ไม่มีหลักประกัน	2.40	28 ก.พ. 2570	1,998	-
รวม			17,325	15,324

ทั้งนี้หุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด และกองทรัสต์ได้นำหุ้นกู้ดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้ว

รายการเคลื่อนไหวของหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	15,324	14,511
บวก ออกหุ้นกู้	2,000	6,150
หัก ชำระคืนหุ้นกู้	-	(5,350)
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดบัญชี	(2)	(6)
	17,322	15,305
บวก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย	3	19
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	17,325	15,324

หุ้นกู้ แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	1,795	-
ครบกำหนดหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	7,145	6,940
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	8,385	8,384
รวม	17,325	15,324

## 11 ค่าใช้จ่าย

### (ก) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

**(ข) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์**

ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) แต่ไม่น้อยกว่า 20 ล้านบาทต่อปี

**(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน**

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อปี

**(ง) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์**

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิของกองทรัสต์
2. ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทรัสต์ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตราไม่เกิน 0.5 - 1.5 เดือน และไม่เกินร้อยละ 3 ของค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าได้รับจากผู้เช่า ซึ่งอัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.28 ต่อปีของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ที่รับรองโดยทรัสต์ดีของกองทรัสต์ในแต่ละเดือน ซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน ทั้งนี้ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทโรงแรม และ ไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

4. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่กองทรัสต์ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
5. ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีการลงทุนเพิ่ม และได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทรัสต์
6. ค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าต้นทุนในการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ต้นทุนการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาดังกล่าวรวมถึงต้นทุนในการซื้อพื้นที่ซึ่งจะได้ทำการปรับปรุงและ/หรือพัฒนาคืนจากผู้เช่ารายเดิมด้วย แต่ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกแบบ ค่าที่ปรึกษาหรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ

## 12 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกองทรัสต์ หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

ความสัมพันธ์ที่มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับกองทรัสต์ในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25.77 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2564: ร้อยละ 25.77) - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ - รับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ - เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 4.51 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว (2564: ร้อยละ 4.51)</li> <li>- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> <li>- มีกรรมกรร่วมกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ</li> <li>- เป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพิ่มเติม</li> </ul>
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>- เป็นบริษัทย่อยของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์</li> </ul>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทรัสต์</li> </ul>
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ</li> <li>- ให้บริการเงินฝากธนาคาร</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้</li> </ul>
บริษัท หลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	ประเทศไทย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นบริษัทย่อยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ</li> </ul>
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	ประเทศไทย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> <li>- มีกรรมกรร่วมกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำสัญญาให้เช่าระบบบำบัดน้ำเสียแก่กองทรัสต์</li> <li>- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ</li> </ul>
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	ประเทศไทย	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)</li> <li>- มีกรรมกรร่วมกัน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ</li> </ul>



ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พทยา จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- ทำสัญญาเช่าช่วงอาคารและ งานระบบ และสัญญาเช่า สังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ - ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ - เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - มีกรรมกรร่วมกัน	- รับค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (อยู่ระหว่างชำระ บัญชี)	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทร่วมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้โอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	ประเทศไทย	- มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมร่วมกันกับบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา จำกัด (มหาชน)	- ทำสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ในระหว่างปีกองทรัสต์มีรายการธุรกิจระหว่างกันที่สำคัญกับบริษัทจัดการและกิจการอื่นซึ่งมีผู้ถือหุ้นและ/หรือกรรมการเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ รายการที่สำคัญดังกล่าวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

#### รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา (พันบาท)
----------------------------------	------	------	--------------------------------

#### รายได้

##### รายได้ค่าเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	341,471	142,632	
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	44,625	46,625	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	1,318	1,618	ราคาลดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของ การเช่า ระยะเวลาที่เช่า และ ประเภทของการเช่า
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	303,871	220,045	
<b>รวม</b>	<b>691,285</b>	<b>410,920</b>	

##### รายได้ดอกเบี้ย

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	<b>1,677</b>	<b>918</b>	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
---------------------------------	--------------	------------	------------------------

##### รายได้อื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	4,648	1,258	
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	7	5	

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2565	2564	นโยบายการกำหนดราคา
	(พันบาท)		
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	697	134	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่น
รวม	5,352	1,397	ในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ

ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์

จำกัด

	162,448	162,465	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
--	---------	---------	------------------------

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

ไทยพาณิชย์ จำกัด

	28,501	43,940	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
--	--------	--------	------------------------

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน)

	460,000	378,326	
--	---------	---------	--

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด

(มหาชน)

	22,257	22,006	
--	--------	--------	--

บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด

	12,419	12,463	
--	--------	--------	--

รวม	494,676	412,795	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
-----	---------	---------	------------------------

ต้นทุนเช่าและบริการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

	128,495	75,199	
--	---------	--------	--

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด

(มหาชน)

	54,705	41,940	
--	--------	--------	--

บริษัท สเตอริลิ่ง อีควิตี้ จำกัด

	13,909	8,671	
--	--------	-------	--

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

	1,032	288	
--	-------	-----	--

รวม	198,141	126,098	ราคาตลาด
-----	---------	---------	----------

**รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**

2565

2564

นโยบายการกำหนดราคา

(พันบาท)

**ค่าใช้จ่ายอื่น**

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด

(มหาชน) และบริษัทย่อย

9,956

7,897

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

500

338

**รวม**

**10,456**

**8,235**

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

**ต้นทุนทางการเงิน**

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

166

258

ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

**ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม**

2565

2564

(พันบาท)

**รายการเทียบเท่าเงินสด**

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

1,368,592

682,950

**ลูกหนี้รายได้อื่นและบริวารค้างรับ**

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

260,168

190,751

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

68

121

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

507

472

บริษัท สเตอริล อีควิตี้ จำกัด

478

181

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

14,738

94,228

**รวม**

**275,959**

**285,753**

**เจ้าหนี้การค้า**

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

120,614

95,615

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

27,926

27,940

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

14,265

9,975

บริษัท สเตอริล อีควิตี้ จำกัด

3,400

3,019

กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล

210

56

**รวม**

**166,415**

**136,605**

ยอดคงเหลือกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม

2565

2564

(พันบาท)

#### เจ้าหนี้อื่น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	4,026	7,559
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	11	11
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	55	57
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	3,222	5,501
<b>รวม</b>	<b>7,314</b>	<b>13,128</b>

#### เงินมัดจำจากผู้เช่า

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	28,091	31,493
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	21,955	21,568
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	72,051	78,030
<b>รวม</b>	<b>122,097</b>	<b>131,091</b>

#### หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	<b>21,044,941</b>	<b>19,314,708</b>
-------------------------------------	-------------------	-------------------

#### หนี้สินอื่น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	10,321	7,789
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย	1,085	1,500
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	46	28
บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด	36	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	12,800	12,068
<b>รวม</b>	<b>24,288</b>	<b>21,396</b>

### 13 ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำไรสะสม

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ได้จัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่เกิดจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) โดยกองทรัสต์มีทุนจด

ทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 28,653.38 ล้านบาท ประกอบด้วย 2,212,476,700 หน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 13.4028 บาท ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วในวันที่ 14 ธันวาคม 2560

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

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

ในระหว่างปี 2565 คณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศลดทุน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
17 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.1609	413
6 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	0.0555	142
รวม			<u>555</u>



	2565			2564		
	มูลค่า หน่วยทรัสต์	จำนวน หน่วย	จำนวนเงิน	มูลค่า หน่วยทรัสต์	จำนวน หน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)		(บาท)	(ล้านหน่วย / ล้านบาท)	
<b>ทุนจดทะเบียนและ</b>						
<b>ทุนที่ได้รับจาก</b>						
<b>ผู้ถือหน่วยทรัสต์</b>						
หน่วยทรัสต์ต้นปี	12.2566	2,568	31,475	12.9049	2,212	28,552
หัก การลดทุนหน่วยทรัสต์	(0.2164)	-	(555)	(0.6483)	-	(1,572)
บวก การเพิ่มทุนหน่วยทรัสต์		-	-		356	4,495
หน่วยทรัสต์ปลายปี		<u>2,568</u>	<u>30,920</u>		<u>2,568</u>	<u>31,475</u>

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	142	(724)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,393	377
ขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(3)	(4)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	721	493
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(2,097)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>156</u>	<u>142</u>

#### 14 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังนี้

วันประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราต่อหน่วย	จำนวนเงิน
		(บาท/หน่วย)	(ล้านบาท)
17 กุมภาพันธ์ 2565	1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564	0.0552	142
6 พฤษภาคม 2565	1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565	0.1814	466

4 สิงหาคม 2565	1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565	0.2800	719
4 พฤศจิกายน 2565	1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565	0.3000	770
<b>รวม</b>			<b>2,097</b>

## 15 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร เป็นจำนวน 2,718 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 8.06 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2564: จำนวน 8,933 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 26.91 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

## 16 ข้อมูลส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจในส่วนงานดำเนินงานทางธุรกิจเดียว คือ การลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และหลักทรัพย์ในส่วนงานดำเนินงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย โดยมีจังหวะการรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

## 17 ข้อมูลเกี่ยวกับระดับและวิธีวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า

### มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

การประมาณมูลค่า	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
			(ล้านบาท)	
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565</b>				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	76,304	76,304
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	874	-	874
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า				
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	75,371	75,371

## มูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธี

### การประมาณมูลค่า

ระดับที่ 1

ระดับที่ 2

ระดับที่ 3

รวม

(ล้านบาท)

เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

ผ่านกำไรหรือขาดทุน

-

1,073

-

1,073

เครื่องมือทางการเงินซึ่งซื้อขายในตลาดที่ไม่ได้ถูกพิจารณาว่ามีสภาพคล่องแต่ถูกประเมินค่าจากราคาตลาดที่มีการอ้างอิงไว้อย่างชัดเจน การเสนอราคาซื้อขายโดยผู้ค้าหรือแหล่งกำหนดราคาที่เป็นทางเลือกซึ่งได้รับการสนับสนุนจากข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จะถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 เครื่องมือการเงินเหล่านี้ประกอบด้วยตราสารหนี้ภาคเอกชนและรัฐบาลที่อยู่ในกลุ่มนำลงทุน

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมที่ถูกจัดประเภทในระดับที่ 3 มีข้อมูลที่สำคัญที่ไม่สามารถสังเกตได้

## 18 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566 กองทรัสต์ได้ออกจำหน่ายหุ้นกู้ชนิกระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- หุ้นกู้ชุดที่ 1 จำนวนเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท มีอายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2569 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.77 ต่อปี
- หุ้นกู้ชุดที่ 2 จำนวนเงินไม่เกิน 1,400 ล้านบาท มีอายุ 4 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2570 และมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 2.89 ต่อปี

หุ้นกุดังกล่าวได้รับการจัดอันดับเครดิตระดับ “AA” โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้นำหุ้นกุดังกล่าวไปขึ้นทะเบียนกับสมาคมตราสารหนี้ไทยแล้วเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จากงวดผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในอัตราหน่วยละ 0.0607 บาท เป็นจำนวนเงิน 155.88 ล้านบาท และอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2593 บาท เป็นจำนวนเงิน 665.89 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนจากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2566 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์



# LRQA Independent Assurance Statement

## Relating to CPN Retail Growth Leasehold REIT's performance data and information for the calendar year 2022

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

### Terms of engagement

LRQA (Thailand) Limited (LRQA) was commissioned by CPN Retail Growth Leasehold REIT's (CPNREIT) to provide independent assurance on its performance data and information in 2022 "the data" against the assurance criteria below to a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier using LRQA's verification approach. LRQA's verification procedure is based on current best practice, is in accordance with ISAE 3000<sup>1</sup> and uses the following principles of - inclusivity, materiality, responsiveness and reliability of performance data.

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

- Evaluating the accuracy and reliability of data and information for only the selected indicators listed below:
  - Environmental: (GRI 302-1) *Energy consumption*, (GRI 302-3) *Energy intensity*, (GRI 303-3 to 5) *Water withdrawal /discharge and consumption*, (GRI 305-1) *Direct (Scope 1)*, (GRI 305-2) *Energy indirect (Scope 2)*, (GRI 305-3) *Other indirect (Scope 3)* – Cat. 1 *Purchased goods and services (water usage only)*, Cat. 3 *Fuel and energy related activities (not included in scope 1 or scope 2)*, Cat. 5 *Waste generated in operation*, Cat. 6 *Business travel and Cat. 15 Investments only, GHG emissions*, (GRI 305-4) *GHG emissions intensity and (GRI 306- 3 to 5) Waste generated/diverted form disposal and direct to disposal*.
  - Social: (GRI 403-9 and 10) *Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities for all employees*.

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

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

### LRQA's Opinion

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

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

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

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



# LRQA Independent Assurance Statement

## Relating to CPN Retail Growth Leasehold REIT's performance data and information for the calendar year 2022

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

### Terms of engagement

LRQA (Thailand) Limited (LRQA) was commissioned by CPN Retail Growth Leasehold REIT's (CPNREIT) to provide independent assurance on its performance data and information in 2022 "the data" against the assurance criteria below to a limited level of assurance and at the materiality of the professional judgement of the verifier using LRQA's verification approach. LRQA's verification procedure is based on current best practice, is in accordance with ISAE 3000<sup>1</sup> and uses the following principles of - inclusivity, materiality, responsiveness and reliability of performance data.

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

- Evaluating the accuracy and reliability of data and information for only the selected indicators listed below:
  - Environmental: (GRI 302-1) *Energy consumption*, (GRI 302-3) *Energy intensity*, (GRI 303-3 to 5) *Water withdrawal /discharge and consumption*, (GRI 305-1) *Direct (Scope 1)*, (GRI 305-2) *Energy indirect (Scope 2)*, (GRI 305-3) *Other indirect (Scope 3) – Cat. 1 Purchased goods and services (water usage only)*, Cat. 3 *Fuel and energy related activities (not included in scope 1 or scope 2)*, Cat. 5 *Waste generated in operation*, Cat. 6 *Business travel and Cat. 15 Investments only*, GHG emissions, (GRI 305-4) *GHG emissions intensity and (GRI 306- 3 to 5) Waste generated/diverted form disposal and direct to disposal*.
  - Social: (GRI 403-9 and 10) *Types of injury and rates of injury, occupational diseases, lost days, and absenteeism, and number of work-related fatalities for all employees*.

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

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

### LRQA's Opinion

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

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

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

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



**บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนagement จำกัด**

ชั้น 31 อาคาร ดี ออฟฟิศเอส แอท เซ็นทรัลเวิลด์  
เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330  
โทรศัพท์ : +66(0) 2667 5555 ต่อ1660  
[www.cpnreit.com](http://www.cpnreit.com)