

ส่วนที่ 3

การจัดการและกำกับดูแลกองทรัสต์

7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

7.1 หน่วยทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทุนชำระแล้ว	42,254,058	พันบาท
มูลค่าที่ตราไว้	11.1003	บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์	3,621,074,000	หน่วย

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	11.30	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุดของปี	12.60	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุดของปี	10.20	บาทต่อหน่วย
ราคาเฉลี่ยของปี	11.48	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	40,918.14	ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	4,858.24	ล้านบาท
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี	423,193.88	พันหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568	42,254,058,718	บาท
ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2567	42,692,979,275	บาท

7.1.3 การลดทุนชำระแล้ว

นับแต่ก่อตั้ง CPNREIT ได้มีการลดทุนชำระแล้วรวม 16 ครั้ง เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินลดทุน (บาท)	เงินลดทุน (บาทต่อหน่วย)	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
10/2566	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2566	192,602,550.0	0.0750	25 พ.ค. 2566	8 มิ.ย. 2566
11/2567	4 พ.ค. - 30 มิ.ย. 2567	464,583,794.2	0.1283	28 ส.ค. 2567	11 ก.ย. 2567
12/2567	1 ก.ค. - 30 ก.ย. 2567	161,862,007.8	0.0447	28 พ.ย. 2567	12 ธ.ค. 2567

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินลงทุน (บาท)	เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย)	วันปิดสมุด ทะเบียน	วันที่จ่ายเงิน
13/2567	1 ต.ค. – 31 ธ.ค. 2567	605,805,680.2	0.1673	3 มี.ค. 2568	17 มี.ค. 2568
14/2568	1 ม.ค. – 31 มี.ค. 2568	56,126,647.0	0.0155	21 พ.ค. 2568	4 มิ.ย. 2568
15/2568	1 เม.ย. – 30 มิ.ย. 2568	158,965,148.6	0.0439	28 ส.ค. 2568	11 ก.ย. 2568
16/2568	1 ก.ค. – 30 ก.ย. 2568	745,579,136.6	0.2059	27 พ.ย. 2568	11 ธ.ค. 2568

หมายเหตุ: *วันกำหนดรายชื้อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เหตุแห่งการลดทุน

ครั้งที่	เหตุแห่งการลดทุน
1/2561	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์มีเงินสดคงเหลือที่เกิดจากการดำเนินงานก่อนการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดคงเหลือที่เกิดจากรายการค้างรับก่อนการแปลงสภาพกองทรัสต์ และส่วนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วเกินกว่ากำไรสุทธิทางบัญชี มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2/2563	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
3/2563	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
4/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
5/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
6/2564	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
7/2564	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
8/2565	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
9/2565	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
10/2566	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
11/2567	กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด

ครั้งที่	เหตุแห่งการลดทุน
12/2567	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
13/2567	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
14/2568	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
15/2568	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
16/2568	กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่เงินสด

7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

CPNREIT ได้ทยอยออกหุ้นกู้ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2561 เป็นต้นมา เพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 CPNREIT มีหุ้นกู้รวมทั้งหมด 11 ชุด โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ ¹	มูลค่า (ล้านบาท)	วันที่ออก หุ้นกู้	วันครบกำหนด ไถ่ถอน	อายุ หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	หลัก ประกัน	อันดับ เครดิต ²
CPNREIT288A	7,390	17 ส.ค. 2561	17 ส.ค. 2571	10 ปี	3.80	ไม่มี	A+
CPNREIT263A	1,500	31 มี.ค. 2564	31 มี.ค. 2569	5 ปี	2.13	ไม่มี	A+
CPNREIT268A	1,650	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2569	5 ปี	1.65	ไม่มี	A+
CPNREIT318A	1,000	13 ส.ค. 2564	13 ส.ค. 2574	10 ปี	2.96	ไม่มี	A+
CPNREIT272A	2,000	28 ก.พ. 2565	28 ก.พ. 2570	5 ปี	2.40	ไม่มี	A+
CPNREIT272B	1,400	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2570	4 ปี	2.89	ไม่มี	A+
CPNREIT262A	500	3 ก.พ. 2566	3 ก.พ. 2569	3 ปี	2.77	ไม่มี	A+
CPNREIT263B	1,000	27 มี.ค. 2568	27 มี.ค. 2569	1 ปี	ZCB ³	ไม่มี	A+
CPNREIT283A	1,100	27 มี.ค. 2568	27 มี.ค. 2571	3 ปี	ZCB ³	ไม่มี	A+
CPNREIT294A ⁴	3,000	3 ต.ค. 2568	3 เม.ย. 2572	3.5 ปี	2.04	ไม่มี	A+
CPNREIT390A ⁴	3,000	3 ต.ค. 2568	3 ต.ค. 2575	7 ปี	2.53	ไม่มี	A+

หมายเหตุ:

¹ CPNREIT ได้ขึ้นทะเบียนหุ้นกู้กับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) ภายในวันออกหุ้นกู้แต่ละชุด และจะคงให้หุ้นกู้เป็นหลักทรัพย์ขึ้นทะเบียนกับสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทยหรือศูนย์ซื้อขายอื่นใดที่ได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดอายุหุ้นกู้

² เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2568 TRIS ได้ประกาศอันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ CPNREIT ที่ระดับ “A+” และแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่”

³ หุ้นกู้ชนิดไม่มีอัตราดอกเบี้ย ซึ่งจะเทียบเท่ากับอัตราคิดลดร้อยละ 2.46 ต่อปี และร้อยละ 2.55 ต่อปี สำหรับหุ้นกู้อายุ 1 ปี และหุ้นกู้อายุ 3 ปี ตามลำดับ อ้างอิงจาก Bond Equivalent Yield ตามเกณฑ์ของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

¹⁴ หนี้กู้ยืมส่งเสริมความยั่งยืน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหนี้ (Sustainability-Linked Bond) โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงขึ้นอยู่กับผลความสำเร็จของการดำเนินงานสู่เป้าหมายด้านความยั่งยืน โดยการเชื่อมโยงอัตราดอกเบี้ยของหนี้กับเป้าหมายด้านความยั่งยืนประกอบด้วย การที่อัตราร้อยละของการลดความเข้มข้นของคาร์บอนจากการปล่อยก๊าซเรือนกระจกประเภทที่ 1 และ 2 คำนวณได้ เมื่อเทียบเป็นอัตราร้อยละของค่าในปีก่อน ไม่น้อยกว่าร้อยละที่ระบุไว้สำหรับปี 2570 และปี 2572 ตามลำดับ และจำนวนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของผู้ถือหุ้นที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับโดย GRESB ไม่น้อยกว่าค่าที่ระบุไว้สำหรับปี 2570 และปี 2572 ตามลำดับ

7.3 โครงสร้างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียนรายใหญ่ 10 ลำดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	จำนวน หน่วยทรัสต์	ร้อยละ
1	กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ¹	1,410,666,833	39.0
2	สำนักงานประกันสังคม	208,687,200	5.8
3	DEUTSCHE BANK AG SINGAPORE – PWM	79,248,878	2.2
4	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	73,919,300	2.0
5	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	70,084,632	1.9
6	ธนาคาร ออมสิน	64,072,393	1.8
7	กองทุนเปิด ซีเอสทีสปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	46,100,700	1.3
8	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	37,435,519	1.0
9	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	36,145,029	1.0
10	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	34,858,710	1.0
	รวมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	2,061,219,194	57.0
	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	1,559,854,806	43.0
	รวม	3,621,074,000	100.00

หมายเหตุ: ¹กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ประกอบด้วย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยทรัสต์ 1,196,601,271 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.05 บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ 100,000,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.76 บริษัท พีโนมินอน ครีเอชั่น จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ 48,065,562 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.33 บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ 25,000,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.69 บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ 25,000,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.69 และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ถือหน่วยทรัสต์ 16,000,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.44

7.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

7.4.1 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการหักสำรองเพื่อการดังนี้

- (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจน ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า

- (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ระบุไว้อย่างชัดเจนในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า
- (ค) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

7.4.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- 1) ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อ 7.4.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 20/2561
- 3) ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในช่วงถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้
- 5) สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่เกิดกระบวนการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียนและอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทน เป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 9) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- 10) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการสำรองเงินสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 114 ล้านบาท และเงินสำรองสำหรับการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 210 ล้านบาท และในปี 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จะกันเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกิน 103 ล้านบาท และเงินสำรองสำหรับการชำระหนี้จำนวนไม่เกิน 347 ล้านบาท เพื่อเป็นรายการปรับปรุงกำไรสุทธิสำหรับคำนวณจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

7.4.3 ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุนย้อนหลัง 5 ปี

CPNREIT ได้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินลดทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่าย	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินลดทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	ประโยชน์ตอบแทน	27 พฤษภาคม 2563	10 มิถุนายน 2563	0.2707
1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563 ^{1/2}	เงินลดทุน	25 พฤศจิกายน 2563	8 ธันวาคม 2563	0.2100
1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2563 ²				
1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 ³	เงินลดทุน	23 กุมภาพันธ์ 2564	5 มีนาคม 2564	0.2612
1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564 ⁴	เงินลดทุน	27 พฤษภาคม 2564	10 มิถุนายน 2564	0.2006
1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564 ⁵	เงินลดทุน	26 สิงหาคม 2564	10 กันยายน 2564	0.1025
1 กรกฎาคม 2564 ถึง 30 กันยายน 2564 ⁶	เงินลดทุน	19 พฤศจิกายน 2564	2 ธันวาคม 2564	0.0840
1 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 ⁷	ประโยชน์ตอบแทน	3 มีนาคม 2565	17 มีนาคม 2565	0.0552
	เงินลดทุน			0.1609
1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565 ⁸	ประโยชน์ตอบแทน	20 พฤษภาคม 2565	6 มิถุนายน 2565	0.1814
	เงินลดทุน			0.0555

รอบผลประกอบการ	จ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินลงทุน	วันปิดสมุดทะเบียน / วันกำหนดรายชื่อ	วันจ่าย	อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน / เงินลงทุนต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)
1 เมษายน 2565 ถึง 30 มิถุนายน 2565	ประโยชน์ตอบแทน	19 สิงหาคม 2565	2 กันยายน 2565	0.2800
1 กรกฎาคม 2565 ถึง 30 กันยายน 2565	ประโยชน์ตอบแทน	18 พฤศจิกายน 2565	2 ธันวาคม 2565	0.3000
1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 ⁹	ประโยชน์ตอบแทน	2 มีนาคม 2566	16 มีนาคม 2566	0.0607
	เงินลงทุน			0.2593
1 มกราคม 2566 ถึง 31 มีนาคม 2566 ¹⁰	ประโยชน์ตอบแทน	25 พฤษภาคม 2566	8 มิถุนายน 2566	0.2470
	เงินลงทุน			0.0750
1 เมษายน 2566 ถึง 30 มิถุนายน 2566	ประโยชน์ตอบแทน	25 สิงหาคม 2566	8 กันยายน 2566	0.2900
1 กรกฎาคม 2566 ถึง 30 กันยายน 2566	ประโยชน์ตอบแทน	23 พฤศจิกายน 2566	7 ธันวาคม 2566	0.2570
1 ตุลาคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566	ประโยชน์ตอบแทน	1 มีนาคม 2567	15 มีนาคม 2567	0.2570
1 มกราคม 2567 ถึง 3 พฤษภาคม 2567	ประโยชน์ตอบแทน	3 พฤษภาคม 2567	17 พฤษภาคม 2567	0.3618
4 พฤษภาคม 2567 ถึง 30 มิถุนายน 2567 ¹¹	ประโยชน์ตอบแทน	28 สิงหาคม 2567	11 กันยายน 2567	0.0399
	เงินลงทุน			0.1283
1 กรกฎาคม 2567 ถึง 30 กันยายน 2567 ¹²	ประโยชน์ตอบแทน	28 พฤศจิกายน 2567	12 ธันวาคม 2567	0.2213
	เงินลงทุน			0.0447
1 ตุลาคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ¹³	ประโยชน์ตอบแทน	3 มีนาคม 2568	17 มีนาคม 2568	0.0987
	เงินลงทุน			0.1673
1 มกราคม 2568 ถึง 31 มีนาคม 2568 ¹⁴	ประโยชน์ตอบแทน	21 พฤษภาคม 2568	4 มิถุนายน 2568	0.2505
	เงินลงทุน			0.0155
1 เมษายน 2568 ถึง 30 มิถุนายน 2568 ¹⁵	ประโยชน์ตอบแทน	28 สิงหาคม 2568	11 กันยายน 2568	0.2261
	เงินลงทุน			0.0439
1 กรกฎาคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568 ¹⁶	ประโยชน์ตอบแทน	27 พฤศจิกายน 2568	11 ธันวาคม 2568	0.0691
	เงินลงทุน			0.2059
1 ตุลาคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568	ประโยชน์ตอบแทน	13 มีนาคม 2569	27 มีนาคม 2569	0.2794

หมายเหตุ:

¹¹ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเลื่อนการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และ/หรือเงินลงทุนของ CPNREIT จากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2563 เนื่องจากประโยชน์ตอบแทนมีมูลค่าต่ำกว่า 0.10 บาทต่อหน่วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนี้นำไปรวมในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้

- 7-8

^{/14} เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเงินปันผล และการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในอัตรา 0.2505 บาทต่อหน่วย และ 0.0155 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ

^{/15} เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2568 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเงินปันผล และการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในอัตรา 0.2261 บาทต่อหน่วย และ 0.0439 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ

^{/16} เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2568 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเงินปันผล และการลดทุนของ CPNREIT สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เนื่องจาก CPNREIT มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการบันทึกค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ซึ่งเป็นการบันทึกบัญชีตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในอัตรา 0.0691 บาทต่อหน่วย และ 0.2059 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ

8. โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

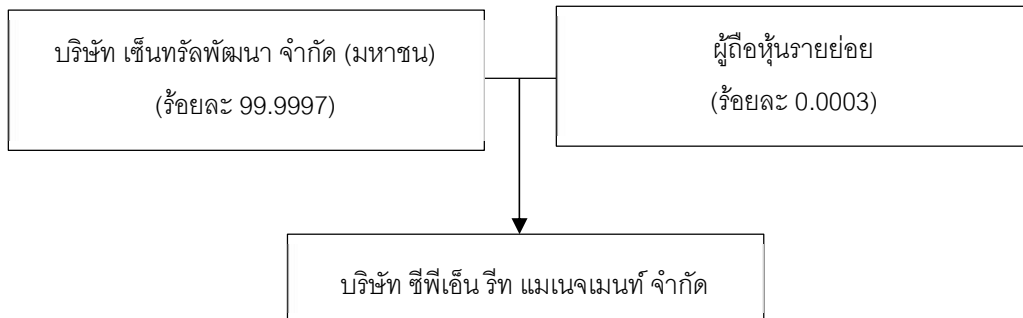
8.1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

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

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105560104638
โทรศัพท์	02-667-5555 ต่อ 1660
เว็บไซต์	www.cpnreit.com/th/management/reit-manager/company-information
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.9997)
รายชื่อกรรมการ	1. นางอวยพร พุตระกูล 2. นายพงศกร เทียงธรรม 3. นางโชติกา สอนานนท์ (ดำรงตำแหน่งวันที่ 1 กรกฎาคม 2568) 4. นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ 5. นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ 6. นางสาวพริณี พริ้งสุลกะ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ และนางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ สองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

8.1.2 โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

- โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



- ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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

- กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ บริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”) ซึ่งถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 99.9997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด โดยเซ็นทรัลพัฒนา เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อส่งเสริมการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าในลักษณะพื้นที่แบบผสม (Mixed-Used) ได้แก่ อาคารที่พักอาศัย อาคารสำนักงาน และโรงแรม พร้อมกันนี้ยังประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมกัน อาทิ ศูนย์อาหาร ศูนย์ประชุมอเนกประสงค์ สวนน้ำ และสวนพักผ่อนภายในศูนย์การค้าในบางโครงการ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ปรากฏดังตารางต่อไปนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการ จัดตั้ง	เซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
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 เรย์ลตี้ จำกัด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(2) (6) (7)	ไทย	0.0	0.0

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการ จัดตั้ง	เงินทรัสต์พัฒนาถือหุ้นร้อยละ	
			31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนานิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดเอนิว จำกัด	(4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรซซิเด็นซ์ จำกัด	(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 โคราซ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา กรีน โกรท จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ ขอนแก่น จำกัด)	(2)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สวณภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	85.0	85.0
บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา ไฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ชนະគុณ 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 ไลฟ์ จำกัด	(2)	ไทย	100.0	100.0
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5), (9)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวส เม้นท์ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซี.เอส. ซิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการ จัดตั้ง	เงินทรัพย์สินถาวรที่ออกจำหน่าย	
			31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ 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 เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6
บริษัท เบิล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอริล 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 โฮเต็ล จำกัด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(7)	ไทย	99.9	99.9
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 สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2)	ไทย	99.7	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 พฤษชาติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
CPN Global Vietnam Co., Ltd.	(6)	เวียดนาม	100.0	100.0
บริษัท ฟิโนมินอน ครัวเรือน จำกัด	(5)	ไทย	100.0	100.0

ที่มา: งบการเงินของเงินทรัพย์สินถาวร สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ลักษณะธุรกิจ

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

ณ วันที่ 10 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้าย เซ็นทรัลพัฒนามีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้*

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด**	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	365,624,993	7.97
3	สำนักงานประกันสังคม	121,731,500	2.71
4	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED***	115,206,251	2.57
5	นายนิติ ไชยสถานุเคราะห์	93,125,400	2.07
6	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	86,657,900	1.93
7	EFG BANK AG, HONG KONG BRANCH	72,469,900	1.61
8	STATE STREET EUROPE LIMITED***	56,243,290	1.25
9	BANK OF SINGAPORE LIMITED-SEG***	53,490,020	1.19
10	Deutsche Bank AG Singapore PWM***	50,000,000	1.11

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

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

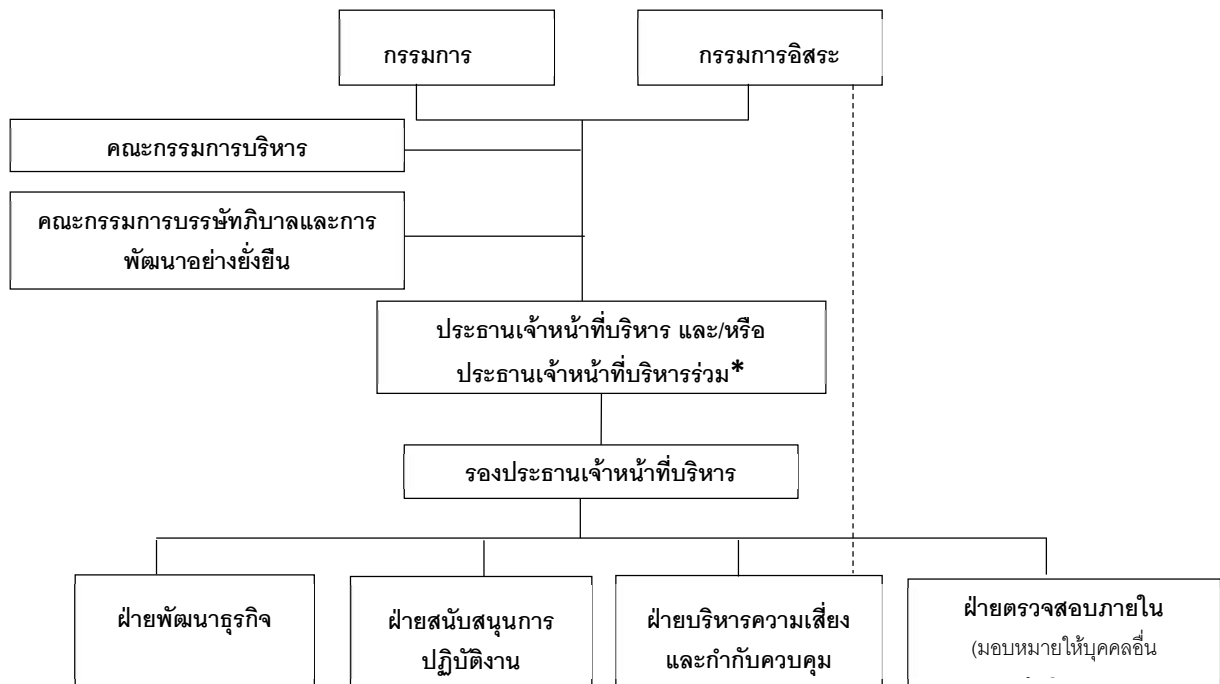
** เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิราวัฒน์

*** นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติการณ์ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

8.1.3 โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

1) โครงสร้างบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ผู้บริหาร และพนักงานตามโครงสร้าง ดังนี้



หมายเหตุ: *ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกรวมว่า “ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร”)

การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยแต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ รวมทั้งคำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง และคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ลงทุนก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

2) รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

1	<p>นางอวยพร พุตระกูล ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 กันยายน 2562</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขา Management and Human Relations, Abilene Christian University, ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2559 - 2561 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 7 กรมสรรพากร - ปี 2558 - 2559 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 14 กรมสรรพากร - ปี 2557 - 2558 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 6 กรมสรรพากร - ปี 2556 - 2557 สรรพากรพื้นที่กรุงเทพมหานคร 28 กรมสรรพากร - ปี 2556 นักวิชาการสรรพากรเชี่ยวชาญ สำนักบริหารการเสียภาษีทางอิเล็กทรอนิกส์ กรมสรรพากร
2	<p>นายพงศกร เทียงธรรม กรรมการอิสระ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 กันยายน 2562</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า New Jersey Institute of Technology, ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท หาดทิพย์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2560 - ปัจจุบัน Partner, บริษัท คาสเซิลพาร์ทเนอร์ จำกัด - ปี 2555 - ปัจจุบัน Partner, PPK Partners Limited - ปี 2560 - 2562 ที่ปรึกษาคณะกรรมการ CPN REIT Management Company Limited - ปี 2547 - 2551 กรรมการผู้จัดการฝ่ายตลาดทุน (Corporate Finance & Capital Market, Syrus Securities PCL) <p>ประวัติการอบรม</p> <ul style="list-style-type: none"> - Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ปี 2545

3	<p>นางโชติกา สนวนนนท์ กรรมการอิสระ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 กรกฎาคม 2568</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท จิตวิทยา University of San Francisco ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี จิตวิทยา University of Minnesota ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2565 – ก.ย. 2568 ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2558 – ก.ย. 2568 กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2564 – ปัจจุบัน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เซ็น คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) - ปี 2562 – ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล บริษัท เซ็น คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) - ปี 2564 - 2566 ประธานกรรมการ บริษัท บิทคับ อินฟินิตี้ จำกัด - ปี 2558 - 2565 กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2560 – 2563 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ กองทุนประกันชีวิต <p>ประวัติการอบรม</p> <ul style="list-style-type: none"> - Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 73/2549 - Advanced Audit Committee Program (AACP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 18/2558 - Risk Management Committee Program (RMP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 6/2558 - Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 18/2560
4	<p>นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์ กรรมการ และกรรมการบริหาร วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 พฤศจิกายน 2560</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - Advanced Management Program, Executive Course, Harvard Business School ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ University of Hartford ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาเศรษฐศาสตร์ University of California, Los Angeles (UCLA) ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการผู้จัดการใหญ่และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2561 - 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

	<ul style="list-style-type: none"> - ปี 2554 - 2561 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2548 - 2554 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและบริหารโครงการก่อสร้าง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2541 - 2547 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด <p>ประวัติการอบรม</p> <ul style="list-style-type: none"> - Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 251/2561
5	<p>นางสาวนภารัตน์ ศรีวรรณวิทย์ กรรมการ และกรรมการบริหาร วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 29 พฤศจิกายน 2560</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) สาขาวิชาที่บัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ - ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2568 - ปัจจุบัน CFO and President, Hotel and Office บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2566 – ปัจจุบัน กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ สถาบันอนุญาโตตุลาการ - ปี 2566 - ปัจจุบัน ประธานคณะกรรมการวิชาชีพบัญชีด้านการบัญชีบริหาร สาขาวิชาที่บัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ - ปี 2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2561 - ปัจจุบัน รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการจัดการ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2558 - 2567 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2556 - 2557 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2555 - 2558 เลขานุการบริษัท บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) <p>ประวัติการอบรม</p> <ul style="list-style-type: none"> - Director Certification Program (DCP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 276/2562 - หลักสูตรเลขานุการบริษัท (CSP) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 2/2545
6	<p>นางสาวพิริณี พริ้งสุลกะ กรรมการ วันที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 1 มิถุนายน 2564</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - Master of Science in Finance, University of Illinois at Urbana – Champaign ประเทศสหรัฐอเมริกา

- ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการจัดการธุรกิจระหว่างประเทศ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์ทำงาน

- ปี 2567 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ สายงานการเงินและบัญชีบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2565 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- ปี 2565 – 2567 กรรมการผู้จัดการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2560 - 2564 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ปี 2559 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2557 – 2558 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2549 – 2556 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)
- ปี 2548 - 2549 ผู้จัดการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ-ตราสารทุน บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

3) บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

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

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

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่

- กำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- ร่วมกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม

- ดูแลการจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและเพียงพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบ ส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ

3.1) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัทฯ

- ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อย โดยในการปฏิบัติหน้าที่จะไม่ขัดต่อหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- อนุมัติงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์ และรายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- พิจารณาคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปี การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามแต่ละฝ่ายงานนำเสนอและจัดทำรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- ประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมในการพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

3.2) บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อกองทรัสต์ CPNREIT

- พิจารณานโยบายที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT นโยบายการจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ CPNREIT นโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณานโยบายการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- พิจารณานโยบายเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- พิจารณานโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- พิจารณานโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นรายบุคคลโดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- พิจารณานโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด รวมถึงประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม
- พิจารณาคัดเลือกประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- พิจารณานโยบายแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์เห็นชอบ
- พิจารณานโยบายประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อส่งไปให้ทรัสต์รับทราบ
- พิจารณาคัดเลือก อนุมัติการให้เข้าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และนำเสนอให้ทรัสต์เพื่อเห็นชอบ
- พิจารณานโยบายระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอกดังกล่าวเพื่อส่งให้ทรัสต์รับทราบ
- พิจารณานโยบายการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และส่งให้ทรัสต์เพื่อรับทราบ
- ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องและประกาศที่จะแก้ไขเพิ่มเติม

รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรที่ต้องรายงาน และประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- พิจารณานุมัติงบประมาณประจำปี
- พิจารณานุมัติรายการจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี
- กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT หรือเมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญอันเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
- คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใด ปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการดังกล่าวสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT
- พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

3.3) หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

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

- พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ CPNREIT หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น

- ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นและหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- เสนอแนะหรือแนะนำในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณา เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลัก การพิจารณาซื้อหรือเรียน การพิจารณาซื้อพิพาททางกฎหมาย การเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) รวมทั้งให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่กรรมการอิสระมีความชำนาญหรือมีประสบการณ์เป็นพิเศษที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT
- พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดทำงบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์ CPNREIT ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงการนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในเมื่อเห็นสมควร
- ดูแลให้ที่ปรึกษาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่มีการพิจารณาประเด็นซึ่งที่ปรึกษาอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

จากบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ CPNREIT และจุดอ่อนด้านการควบคุมภายในและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

- ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจ ควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวโยง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่มีหรือเคยเป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัยกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้จัดการ กองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มี ความเกี่ยวโยง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่มีหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของ สำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวโยง สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่มีหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือ ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนิติบุคคลที่ อาจมีความเกี่ยวโยง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะ ดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนเข้าดำรงตำแหน่ง
- ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออก เสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับ กิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทย่อย
- ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะ ต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์และ มาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจ เปลี่ยนแปลงในอนาคต

- ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมชาติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์

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

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และกรรมการอิสระมีหน้าที่ในการกำกับดูแลและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตาม และดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายที่กำหนด สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

3.4) หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

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

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

รวมถึงการจัดจ้างที่ปรึกษาโครงการเพื่อการศึกษา ออกแบบ สำรวจ และกิจกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง ซ่อมแซม หรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT

3.5) หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน

คณะกรรมการบริษัทและการพัฒนาอย่างยั่งยืน ประกอบด้วย กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของบริษัท และอาจประกอบด้วยบุคคลอื่นใดที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยมีหน้าที่ดังนี้

หน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับดูแลกิจการ

- 1) พิจารณาให้ความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน รวมถึงนโยบาย และแนวปฏิบัติอื่นใดที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่จะสนับสนุนการดำเนินงานขององค์กร บนหลัก บรรษัทภิบาลในการพัฒนาอย่างยั่งยืน ซึ่งรวมถึงการดำเนินงานด้านการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย สังคม ชุมชน สิ่งแวดล้อม และนโยบาย หรือแนวปฏิบัติอื่นใดที่จะสนับสนุนการดำเนินงานขององค์กร ตาม แนวทางการกำกับดูแลกิจการ
- 2) ติดตามและทบทวนแนวปฏิบัติหรือระบบงานต่าง ๆ ภายในองค์กร ให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติที่ดีตามที่ได้กำหนดไว้ และดูแลให้มีผลในทางปฏิบัติ อย่างเป็นรูปธรรม
- 3) สนับสนุนการมีส่วนร่วม พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการสื่อสารให้แก่พนักงานทุกระดับ และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้ตระหนักและเข้าใจถึงนโยบาย และแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอและต่อเนื่อง

หน้าที่ความรับผิดชอบในการพัฒนาอย่างยั่งยืน

- 1) กำหนดกลยุทธ์ นโยบาย แนวทางการดำเนินงาน และพิจารณาคัดเลือกประเด็นที่ส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนขององค์กร รวมถึงกำหนดเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเป็น องค์กรต้นแบบด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน และมีแนวทางสอดคล้องกับมาตรฐานสากล
- 2) กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตามการดำเนินงานด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน และส่งเสริมให้นำไปสู่การ ปฏิบัติ รวมถึงการมีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการต่าง ๆ ภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืน ใน 3 มิติ ดังนี้
 - 2.1) มิติเศรษฐกิจ กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตาม การกำกับดูแลกิจการ การบริหารจัดการห่วงโซ่ อุปทาน
 - 2.2) มิติสิ่งแวดล้อม กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตามการดูแลรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม การเปลี่ยนแปลง สภาพภูมิอากาศ การบริหารจัดการน้ำ การบริหารจัดการขยะและของเสีย
 - 2.3) มิติสังคม กำกับ ดูแล ทบทวน และติดตาม การรับผิดชอบต่อสังคม อาชีวอนามัยและความปลอดภัย
- 3) ให้คำปรึกษา ส่งเสริม สนับสนุนทรัพยากรและบุคลากรที่เหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานด้านการพัฒนา อย่างยั่งยืนเกิดขึ้นทั่วทั้งองค์กรและสอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องตามเป้าหมาย สหประชาชาติ
- 4) สนับสนุนการมีส่วนร่วม พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการสื่อสารให้แก่พนักงานทุกระดับเพื่อให้ตระหนักและ เข้าใจถึงนโยบาย และแนวปฏิบัติ พร้อมทั้งพิจารณาเปิดเผยข้อมูลให้ผู้มีส่วนได้เสียรับทราบอย่างเพียงพอ และต่อเนื่อง

3.6) หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม มีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการควบคุม ติดตามและดูแลการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

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

3.7) หน้าที่และความรับผิดชอบของรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

3.8) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รับดำเนินการ

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจากภายนอกเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในส่วนงาน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้ให้บริการภายนอก ให้เป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ให้บริการภายนอกที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้ดำเนินการ มีดังนี้

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

รายชื่อและประวัติผู้บริหาร

1	<p>นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการหัวหน้างานฝ่าย วันที่ดำรงตำแหน่ง 1 มิถุนายน 2564</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - MSc Investment Management, City University, London, UK - MA International Financial Analysis, University of Newcastle upon Tyne, UK - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาวิชาระบบสารสนเทศทางการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2564 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2562 – 2564 รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2558 – 2562 ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2556 – 2557 ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท ไทรีเซนไทย เอเยนซีส์ จำกัด (มหาชน) - ปี 2551 – 2556 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) - ปี 2548 – 2551 ผู้อำนวยการ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
2	<p>นายภูมิ ไสสถานนท์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม วันที่ดำรงตำแหน่ง 1 มีนาคม 2568</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - MBA (Finance), สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - BA (Economics), Clark University, Massachusetts, USA <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2563 - ปัจจุบัน Advisor – Budget (AE) & Financial Analysis, Central Group - ปี 2556 – 2563 Executive Vice President, Corporate Finance, Central Group
3	<p>นายเกียรติ รอดจัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ วันที่ดำรงตำแหน่ง 1 เมษายน 2568</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมไฟฟ้า) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์ทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปี 2568 – ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2565 – 2568 ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) - ปี 2560 – 2564 ฝ่ายวาณิชธนกิจ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

4	<p>นางสาวกษมา นาคศรี ผู้อำนวยการ ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน วันที่ดำรงตำแหน่ง 2 พฤษภาคม 2568</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา - ปริญญาตรี หลักสูตรบริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการบัญชีบริหาร มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</p> <p>ประสบการณ์ทำงาน - ปี 2568 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ, ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด - ปี 2567 – 2568 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด - ปี 2565 - 2567 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชีอาวุโส บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด - ปี 2563 – 2565 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด</p>
---	---

8.1.4 บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีบุคลากรทั้งหมด 4 คน โดยแบ่งเป็นบุคลากรในแต่ละฝ่ายดังนี้

หน่วยงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	นายเกียรติ รอดจัน ผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2565 - 2568)
ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน	นางสาวกษมา นาคศรี ผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายตรวจสอบบัญชี บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด (ปี 2567 - 2568)
	นางสาวอันธิกา โกดาร์ต ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีกองทุน บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (ปี 2556 - 2560) เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส บริษัท แผ่นดินทอง พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ปี 2549 - 2556)
ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม	นางสาวปัทมิกา พงศ์สุริย์มาส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ รักษาการหัวหน้าฝ่ายงาน	<ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารการเงิน บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ปี 2558 - 2562)

8.1.5 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ โดยมิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

1) หน้าที่ต่อกองทรัสต์ CPNREIT

1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ CPNREIT
- ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ
- ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนดังต่อไปนี้
 - (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม และเริ่มประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทดังกล่าวแล้ว ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม
 - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีบุคคลตามข้อ (1) ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงเงินกองทุนของบริษัทจัดการกองทุนรวมตามประกาศการดำรงเงินกองทุน โดยอนุโลม และให้ดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำเป็นมูลค่าไม่น้อยกว่า 10,000,000 (สิบล้าน) บาท

(3) จัดส่งรายงานการดำรงเงินกองทุนตามแบบรายงานการดำรงเงินกองทุนตามประกาศการดำรงเงินกองทุน (ไม่รวมเอกสารแนบ) ให้แก่ทรัสต์ภายในกำหนดเวลาเดียวกับที่ต้องจัดส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต.

ให้นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ และอำนาจสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศการดำรงเงินกองทุนมาใช้บังคับกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อ (1) และข้อ (2) โดยอนุโลม

1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

- การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระวังความเสี่ยง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถและมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
- การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
- การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัสต์
- การปฏิบัติงานด้านสนับสนุน (Back Office)
- การตรวจสอบและควบคุมภายใน
- การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
- การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3 ด้านล่างนี้

- 1.3) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4) ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีตามที่สมาคมกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. (ทั้งนี้ สมาคมดังกล่าว หมายถึงสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งและจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. โดยสมาคมดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการส่งเสริมและพัฒนาธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนที่กำหนด) และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- 1.5) ไม่ดำเนินการใด ๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติในกรณีต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - มิให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
 - ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่กรณี

- (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยง ดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของ กองทรัสต์ CPNREIT การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT การประเมิน มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
- 1.11) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้อง ดำเนินการต่าง ๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของ อสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่น ๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ CPNREIT ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือ จำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ CPNREIT แทนในระหว่างนี้ได้
- 1.12) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 วัน นับแต่ วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก หรือนับแต่วันที่ปิด การเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT
- 1.13) ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือ การมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และ เงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 1.15) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนด ราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่า พึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 1.16) จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คุณสัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
- 1.17) ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT
- 1.18) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามการเสนอชื่อของทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถสรรหาบุคคลใดๆ มาทำหน้าที่แทนตนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20) ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)
- 1.21) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.22) ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
- 1.23) ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
- 1.24) ดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัสต์ CPNREIT) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์
- 1.25) ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด ๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 2.1) ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนตามที่ได้รับรองขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 2.2) ควบคุม ดูแล และติดตามให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.3) จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลัก ตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเช่าช่วงสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก โดยจะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.4) ควบคุมและดูแลการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก และการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การซ่อมแซมสังหาริมทรัพย์ตามที่จำเป็น กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบก่อน
- 2.5) บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ CPNREIT นอกจากทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.6) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อทำให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
- 2.7) อำนาจความสะดวกให้กับกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.8) อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9) จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่ได้รับการร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น

- 2.10) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ร่วมกับทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เพื่อให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน (หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) อันเกิดจากทรัพย์สินหลัก รวมถึงการติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใด อันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11) ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.12) แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึง (ก) ความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลัก ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ (ข) กรณีที่มีการผิดสัญญาใด ๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 2.13) ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์ CPNREIT จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลัก อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสภาวะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

3) การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการและการตรวจสอบภายใน

- 3.1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์ กำหนดต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงาน ประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของ กองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ. 20/2561
- 3.2) จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและสมควร ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งบัญชีรายงาน และเอกสาร ดังกล่าวให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลา ตามที่ทรัสต์กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึง กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีตามกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยจะ แบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือทรัพย์สินใด ๆ ที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทรัสต์ CPNREIT ออกจากทรัพย์สินของตน และ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชีและการบันทึกบัญชีเป็น ระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (พระราชบัญญัติการบัญชีและ ประมวลรัษฎากร) ทั้งนี้

การจัดเก็บเอกสารเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 1 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

- 3.3) จัดทำและส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ
- รายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันครบกำหนดการส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ CPNREIT ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งรวมถึงทำการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัพย์สินหลัก ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสให้แก่ทรัสต์เพื่อประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT และมูลค่าหน่วยทรัสต์ดังกล่าว โดยจัดส่งข้อมูลให้แก่ทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส เพื่อพิจารณารับรอง และให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
 - รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ โดยให้จัดทำรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักทุกกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น และจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนครบกำหนดเวลาที่จะต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ที่ได้ผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ หรือช่องทางอื่นใดที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ภายในกำหนดเวลาที่ต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าว
 - รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุด โดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันล่วงหน้าก่อนวันครบกำหนดวันประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเปิดเผยรายงานที่มีการจัดทำล่าสุดดังกล่าว ด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายในกำหนดเวลาที่ต้องเปิดเผยรายงานดังกล่าวตามประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- ข้อมูลเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 20/2561 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีความสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบและตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์อาจร่วมกันปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4) หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT

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

5) การบริหารจัดการ

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

5.1) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการจัดทำแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT วางแผนการตลาด การส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์

การแข่งขัน เพื่อให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมาย ตรวจสอบและสอบถามข้อสงสัยหาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT จะเข้าลงทุน จัดทำแผนและนำเสนอ โครงสร้างและแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยกองทรัสต์ CPNREIT จัดให้มีการสรรหาและคัดเลือกเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมถึงติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก รวมทั้งการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมและ พร้อมสำหรับการจัดหาผลประโยชน์

5.2) ฝ่ายสนับสนุนการปฏิบัติงาน

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

5.3) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและการกำกับควบคุม

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

8.1.6 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

1) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตแล้ว
- 1.2) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- 1.3) กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

- 1.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ที่สิ้นสภาพความเป็นนิติบุคคล
- 1.5) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- 1.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ให้ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

2) การลาออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

3) การดำเนินการกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

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

4) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ภายหลังการลาออก

ภายหลังผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 4.1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง เพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 4.2) เก็บรักษาความลับทางการค้าของ CPNREIT โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง รายชื่อลูกค้าและเอกสารอื่นที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของ CPNREIT ต่อบุคคลภายนอก โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็น

ลายลักษณะอักษรจากทรัพย์สินก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่

- 4.3) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

5) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และดำเนินการแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เพราะไม่มีผู้มีความสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้กฎเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

8.1.7 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

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

- 1) ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นใดที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- 3) CPNREIT จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.2.1 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 10 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท เซ็นทรัลโฮลดิ้ง จำกัด**	1,176,343,960	26.21
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	308,440,483	6.87
3	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	156,838,600	3.49
4	สำนักงานประกันสังคม	149,387,729	3.33
5	นายนิติ โอสธานุเคราะห์	107,320,000	2.39
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED***	100,073,936	2.23
7	UBS AG SINGAPORE BRANCHE-FOR CLIENTS's ACCOUNTS***	86,596,182	1.93
8	EFG BANK AG, HONG KONG BRANCH***	72,469,900	1.61
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON***	60,928,209	1.36
10	STATE STREET EUROPE LIMITED***	54,618,910	1.22

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

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

** เป็นการถือหุ้นโดยครอบครัวจิราธิวัฒน์

*** นายทะเบียนไม่สามารถแจกแจงรายชื่อผู้ถือหุ้นในรายละเอียดได้ อย่างไรก็ตาม Nominee Account ดังกล่าวไม่มีพฤติกรรมที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายและการจัดการของบริษัทฯ

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างองค์กรของเซ็นทรัลพัฒนา และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา ที่เปิดเผยบนเว็บไซต์ www.centralpattana.co.th

8.2.2 บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

- โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 5 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งล่าสุด บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีรายชื่อผู้ถือหุ้น 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	4,389,418,545	67.53
2	บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	1,191,604,274	18.33
3	บริษัท ทูมมัลลา จำกัด	306,299,005	4.71
4	บริษัท จี แอล แอสเซตส์ จำกัด	281,501,347	4.33
5	บริษัท บีบีทีวี แอสเซตแมนเนจเม้นท์ จำกัด	153,837,243	2.37
6	นางชนทอง อุดมมหันติสุข	16,068,457	0.25
7	บริษัท บีบีทีวี เทเลวิชั่น จำกัด	10,486,593	0.16
8	นายศมน สุวรรณรัตน์	8,720,300	0.13
9	นายพหล เปาอินทร์	6,984,900	0.11
10	นายณัฐรักษ์ มหัทธนะอานนท์	4,000,000	0.06

ที่มา: บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

สามารถศึกษารายละเอียดโครงสร้างองค์กรของ GLAND และสเตอร์ลิง และรายละเอียดเพิ่มเติมได้จาก รายงานประจำปีของ GLAND ที่เว็บไซต์ www.grandcanalland.com

8.2.3 บริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด

- ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

8.2.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มี ดังต่อไปนี้

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

8.3 ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก (ผู้บริหารโรงแรม)

- ข้อมูลผู้เช่าช่วง

ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยเป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100.0 ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2560 โดยมีรายละเอียดทางธุรกิจที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

- 1) คัดเลือกและว่าจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม หรือเพื่อเข้าปฏิบัติงานหรือหน้าที่ใดๆ ภายใต้วัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง

- 2) ดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา
- 3) ปฏิบัติตามสัญญา ข้อกำหนดและเงื่อนไข หรือหน้าที่อื่นที่ระบุตามสัญญาเช่าช่วง
- 4) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่บริษัทจัดการมอบหมาย

8.4 ทรัสต์

• ข้อมูลทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	100,000,000 บาท
โทรศัพท์	02-949-1615, 02-949-1563
เว็บไซต์	www.scbam.com

• โครงสร้างการถือหุ้น

ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ณ วันที่ 2 มคม 2569 มีดังนี้

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

• ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน 2556

หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- 1) ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และต้องไม่มีข้อจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ในกรณีที่ไมปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- 2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายงานรายอื่น (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 3) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

- 3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - 3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำ ได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับ บุคคลอื่น
 - 5) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง
 - 6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่ กร. 14/2555 และกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้อง
 - 7) ทรัสต์มีหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกจากทรัพย์สินหลักรวมทั้ง ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักเป็นไป ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอาจพิจารณามอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการ กองทรัสต์ ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลักแทนทรัสต์
 - 8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
 - 9) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไป หักกลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำ ที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
 - 10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์ แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการ กระทำในฐานะทรัสต์
 - 11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออก จากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และ ทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของ กองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย
- 12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็น ส่วนตัวของทรัสต์จนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็น ส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
 - 12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์

12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย

13) ในกรณีที่ทรัสต์มีได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมิอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใด ๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน

14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ได้ เว้นแต่

14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

14.2) การทำธุรกรรมที่มีประโยชน์ซึ่งต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพของทรัสต์

14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน

14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สิน การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการติดตามการจ่ายเงินปันผล หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนรายอื่นที่ได้รับอนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ดำเนินการได้

14.5) เรื่องอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 ประกาศที่ กร. 14/2555 และประกาศที่ สช. 29/2555 หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์

15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ โดยชอบตามข้อ 14) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ และต้องกำกับดูแล โดยจะกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กษ. 1/2553 เรื่อง ระบบงาน การติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ หรือประกาศหรือข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์

15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน

15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ที่ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป

ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- 16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน หากทรัพย์สินรายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัพย์สินรายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัพย์สินที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ จนเป็นเหตุให้กองทรัพย์สินเสียหายให้ทรัพย์สินรายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- 16.1) เรียกชดเชยค่าเสียหายจากทรัพย์สินที่ต้องรับผิดชอบ
 - 16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัพย์สินรายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์ จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- 17) ในการจัดการกองทรัสต์ และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์ โดยชอบตามข้อ 14) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง โดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์
- สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกกองทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูป หรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์ เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต
- เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
- 18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 17) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์ จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์ เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- 20) ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- 20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 20.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 20.1 ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- 20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และ พ.ร.บ.ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง
- 21) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- 21.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์ กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23
- 21.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- 21.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์ เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหนังสือชี้ชวน
- 21.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วน ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 21.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- 22) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ ดังนี้
- 22.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- 22.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- 23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์จะเข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลัก

แห่งความซื่อสัตย์สุจริต และความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

- 25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้เป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์ดำเนินการแทนได้

การจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

25.1) รายละเอียดทั่วไป

- (ก) ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์
- (ข) จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ พุนชำระแล้ว และวัน เดือน ปี ที่ออกหน่วยทรัสต์
- (ค) ข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)

25.2) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย

- (ก) ชื่อ สัญชาติ และที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ข) เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ
- (ค) วัน เดือน ปี ที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ง) วัน เดือน ปี ที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)
- (จ) เลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจัดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

- 26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- 26.1) มีข้อมูลที่เป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้
- 26.2) มีข้อมูลของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัสต์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้
- 26.3) มีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธิเช่นนั้นไว้ให้ชัดเจน

- 27) ภายใต้บังคับของข้อ 26 ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัสต์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.5 ข้อมูลของบุคคลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

8.5.1 ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์

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

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

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

8.5.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

- 1) ชื่อ : บริษัท ควอลิตี้ แอฟไพร์ซัล จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 110/52 หมู่บ้าน อัญมณี ซอยลาดพร้าว 18 แขวง 8 ถนนลาดพร้าว
 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 0-2513-1674-5
- 2) ชื่อ : บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 1(76/70) ซอยประชาชื่นนนทบุรี 5 แขวง 4 ต.บางเขน อ.เมืองนนทบุรี
 จ.นนทบุรี
 โทรศัพท์ : 0-2591-1538-9

8.5.4 ที่ปรึกษาของกองทรัสต์

ที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์

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

ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการจัดเตรียมโครงการหุ้นกู้

ชื่อ : บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็คเคินซี่ จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 195 วัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 4 ชั้น 30 – 33 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
 กรุงเทพมหานคร 10330
 โทรศัพท์ : 0-2636-2000

ที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์

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

9. การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกองทรัสต์ CPNREIT เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์ CPNREIT และเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ประกอบกับเป็นการช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน รวมถึงสาธารณชนได้รับทราบและสามารถตรวจสอบการบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้เพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยข้อมูลจรรยาบรรณสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และนโยบายต่าง ๆ บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในหัวข้อ 8. โครงสร้างการจัดการ ข้อ 8.1.3

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

9.3.1 การประชุมของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทฯ และกองทรัสต์ CPNREIT อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับประกอบการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุมทุกครั้ง
2. เรื่องที่กำหนดเป็นวาระการประชุมเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาหรืออนุมัติ การดำเนินงานเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ผลประกอบการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน การทำแผนธุรกิจและการลงทุน ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ ตลอดจนเรื่องสำคัญที่คณะกรรมการบริษัทควรพิจารณา
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น ๆ
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาให้เพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะนำเสนอเอกสารและข้อมูล และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการในการอภิปรายประเด็นสำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม

5. บริษัทฯ จะจัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุม รวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และขอรับรองรายงานการประชุมต่อที่ประชุมคณะกรรมการครั้งต่อมา

9.3.2 ธุรกรรมสำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณาธุรกรรมสำคัญเพื่อ
กิจการของกองทรัสต์ CPNREIT รายละเอียดดังต่อไปนี้

ครั้งที่	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
1/2568	14 ก.พ. 2568	<ul style="list-style-type: none"> การจ่ายประโยชน์ตอบแทน การจัดการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2568 ในรูปแบบ E-Meeting 	<ul style="list-style-type: none"> จ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 0.2660 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็น จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.0987 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุนในอัตรา 0.1673 บาทต่อหน่วย โดยกำหนดจ่ายวันที่ 17 มีนาคม 2568 ให้จัดการสื่อสารสองทาง ประจำปี 2568 ในรูปแบบ E-Meeting 	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
2/2568	7 พ.ค. 2568	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 0.2660 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็น จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.2505 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุนในอัตรา 0.0155 บาทต่อหน่วย โดยกำหนดจ่ายวันที่ 4 มิถุนายน 2568	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
3/2568	13 ส.ค. 2568	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 0.2700 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็น จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตรา 0.2261 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุนในอัตรา 0.0439 บาทต่อหน่วย โดยกำหนดจ่ายวันที่ 11 กันยายน 2568	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ และเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
4/2568	12 พ.ย. 2568	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน	จ่ายเงินให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 0.2750 บาทต่อหน่วย แบ่งเป็น จ่ายประโยชน์ตอบแทน	เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ครั้งที่	วันที่ประชุม	เรื่อง / วาระที่พิจารณา ธุรกรรมที่สำคัญ	มติที่ประชุม	เหตุผลในการพิจารณา
			ในอัตรา 0.0691 บาทต่อหน่วย และเงินลงทุนในอัตรา 0.2750 บาทต่อหน่วย โดยกำหนดจ่าย วันที่ 11 ธันวาคม 2568	ของกองทรัสต์ และเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้อง

9.4 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

9.4.1 นโยบายกำกับดูแลกิจการ

บริษัท มีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ กฎเกณฑ์ คำสั่ง หรือหนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดยสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างเคร่งครัด โดยบริษัท ได้กำหนดนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร จัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายบริหาร ความเสี่ยงและกำกับควบคุม เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้กับสำนักงาน ก.ล.ต.

9.4.2 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม จะดำเนินการจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ CPNREIT กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ซึ่งจะมีการดำเนินการในด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. การเปิดเผยข้อมูลการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร

- 1) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่จัดส่งแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียให้กรรมการและผู้บริหารเพื่อเปิดเผยส่วนได้เสียของตนก่อนเข้ารับตำแหน่ง และในทุก ๆ ครั้งที่มีการเปลี่ยนกรรมการหรือผู้บริหาร เพื่อให้ทราบถึงบุคคลที่อาจเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ CPNREIT ทั้งหมด รวมถึงรายงานการถือหลักทรัพย์ของตนและของคู่สมรส รวมทั้งบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่บริษัท เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ ตลอดจนรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ดังกล่าว
- 2) กรรมการและผู้บริหารของบริษัท มีหน้าที่รายงานให้ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนและของผู้ที่เกี่ยวข้อง อันเนื่องมาจากการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยไม่ชักช้า เมื่อได้รับแบบแสดงรายการหรือเมื่อตนเองได้ทราบถึงการมีส่วนได้ส่วนเสียนั้น ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม ภายใน 3 วันทำการภายหลังการซื้อขาย โอนหน่วยทรัสต์
- 3) เมื่อได้รับข้อมูล ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมมีหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผย และตรวจสอบการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสีย ซึ่งการตรวจสอบรวมถึงการสอบถามและตรวจสอบกับเว็บไซต์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้ เพื่อยืนยันความครบถ้วนถูกต้องของข้อมูลที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยในรูปแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสีย

- 4) เมื่อตรวจสอบกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้แล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะบันทึกหรือพิมพ์ผลการตรวจสอบออกมาจัดเก็บไว้เป็นหลักฐานคู่กับแบบแสดงข้อมูลการเปิดเผยส่วนได้เสียที่กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยด้วยตนเอง เพื่อประกอบการตรวจสอบ

2. ระบบแนวทางการป้องกันการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน

บริษัท กำหนดแนวทางการป้องกันการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในดังต่อไปนี้

- 1) มีการกำหนดนโยบายจรรยาบรรณ และหลักปฏิบัติของพนักงานโดยเฉพาะในเรื่องการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร มีการสื่อสารให้แก่บุคลากรที่เข้าใหม่ของบริษัท ได้อ่าน รับทราบ และลงนามในวันแรกที่เริ่มปฏิบัติงาน และลงนามใหม่ทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง
- 2) จำกัดการล่องรู้และใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัท มีนโยบายให้บุคลากรของบริษัท รับทราบข้อมูลเฉพาะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน (Need to Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่บุคลากรหรือหน่วยงานล่องรู้มา เป็นข้อมูลที่เป็นความลับซึ่งต้องไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
- 3) จัดให้มีระบบการควบคุมที่มีประสิทธิภาพในการป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องล่องรู้ข้อมูลภายในโดย
 - ก) ข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จัดให้มีการเข้ารหัสผ่านในการเข้าถึงข้อมูลในคอมพิวเตอร์และให้มีการเปลี่ยนรหัสผ่านเป็นประจำ
 - ข) กำหนดระดับชั้นการเข้าถึงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ของแต่ละบุคคล (Access Control Matrix) ว่าพนักงานคนใดสามารถเข้าถึงข้อมูลในแฟ้มใดได้บ้าง โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะต้องทำการสอบทานและปรับปรุงสิทธิการเข้าให้เป็นปัจจุบันเสมอในกรณีที่พนักงานลาออก หรือเปลี่ยนหน้าที่ความรับผิดชอบ
 - ค) ข้อมูลที่เป็นเอกสาร ให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น ตู้หรือห้องที่ล็อกกุญแจ และมีการทำลายเอกสารที่ไม่ใช้งานแล้ว
 - ง) สถานที่ทำงานมีระบบรักษาความปลอดภัยเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกเข้าได้ เช่น เป็นห้องที่ล็อกกุญแจหรือต้องมีบัตรพนักงานหรือสแกนลายนิ้วมือ
- 4) ให้บุคลากรของบริษัท ที่สามารถล่องรู้ข้อมูลภายใน รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อ/ขายหน่วยทรัสต์ต่อฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองภายใน 3 วันทำการ โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม อาจทำการสุ่มตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของการรายงานกับแหล่งข้อมูลสาธารณะที่เชื่อถือได้
- 5) ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารและบุคลากรที่ทราบข้อมูลภายในไม่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจส่งผลต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์อื่น เช่น การซื้อขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT
 - ก) ขึ้นบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องติดตามการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชีดังกล่าว (Watch List)

- ข) ส่งอีเมลแจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องถึงรายชื่อหลักทรัพย์ดังกล่าว
 - ค) เมื่อรายการดังกล่าวได้มีการเปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมจะย้ายรายชื่อหลักทรัพย์เหล่านั้นไปอยู่ในบัญชีที่บริษัท ต้องจำกัดการทำธุรกรรม (Restricted List) และส่งอีเมลแจ้งผู้บริหารและพนักงานที่เกี่ยวข้องตามข้อ ข รวมถึงพนักงานรายอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน (ถ้ามี)
 - ง) เมื่อบุคลากรที่รับรู้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไม่มีโอกาสใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหลักทรัพย์ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุมแจ้งผู้บริหารและพนักงานตามข้อ ค) ถึงการเพิกถอนรายชื่อหลักทรัพย์ออกจากบัญชี Restricted List
- 6) บริษัทฯ มีนโยบายให้ผู้ให้บริการภายนอก ลงนามในสัญญาปกปิดความลับ (Non-Disclosure Agreement) ก่อนเริ่มปฏิบัติงานทุกครั้ง สำหรับธุรกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหน่วยทรัสต์ หรือราคาหลักทรัพย์ โดยระบุเรื่องการห้ามผู้รับมอบหมาย รวมถึงผู้บริหารและพนักงานของผู้รับมอบหมายนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ตามระยะเวลาที่กำหนด แต่หากเป็นการให้บริการจัดทำสื่อ สิ่งพิมพ์ หรือการโฆษณาซึ่งมีการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนเรียบร้อยแล้วจะไม่มีผลลงนามในสัญญาปกปิดความลับ เช่น รายงานประจำปี หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 7) บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางที่พนักงานสามารถรายงานพฤติกรรมที่น่าสงสัยว่าเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายหรือนโยบายจรรยาบรรณได้โดยไม่ต้องเปิดเผยตัวตน ผลการรายงานจะถูกส่งไปยังกรรมการอิสระเท่านั้น และกรรมการอิสระจะจัดให้มีการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว

9.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

9.5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

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

- ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ ผู้จัดการกองทรัสต์และ ทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อยทรัสต์โดยรวม
 - 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ CPNREIT ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าแล้ว เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
 - 4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มา เมื่อรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์โดยคิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPNREIT อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ CPNREIT (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่ส่งผลกระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ CPNREIT
2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการว่าจ้างที่ปรึกษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทาง เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น เพื่อดำเนินการศึกษาในประเด็นต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 9.5.2 และผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการศึกษาและพิจารณาข้อมูลและปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างครบถ้วน ถูกต้องและเพียงพอ
 3. เมื่อพิจารณาได้ข้อมูลผลการศึกษาตามข้อ 2 แล้ว และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านเกณฑ์ที่กำหนด ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามกระบวนการการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามข้อ 9.5.3 ซึ่งรวมถึงการดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการลงทุน และ/หรือ ได้มาในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่

การพิจารณาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์จะประเมินทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไป โดยพิจารณาถึงข้อดี ข้อเสียและโอกาสในการสร้างกำไร รวมถึงความเสี่ยงในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก นั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามกระบวนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามข้อ 9.5.4 ซึ่งรวมถึง การดำเนินการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนด ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการขออนุมัติตามเกณฑ์ ที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.5.2 การตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนตามขั้นตอนที่กำหนดแล้ว ก่อนการได้มา ซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงิน และกฎหมาย เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง ทั้งนี้ ในการดำเนินการ ตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน ในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การตรวจสอบเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญา

- 1) ศึกษาความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้องและบังคับได้ ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ใน ต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ CPNREIT ในการได้มาและ ถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษา ทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้น ๆ ประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- 2) ศึกษาสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยอย่างน้อยต้องมีการศึกษา รายละเอียดในประเด็นดังนี้
 - 2.1) พิจารณาทำเลที่ตั้ง สภาพเศรษฐกิจ และสภาพการณ์แข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภท นั้นในช่วงที่ผ่านมา รวมทั้งแนวโน้ม ความต่อเนื่องและความสม่ำเสมอของรายได้จาก อสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นในอนาคต เช่น
 - ก) พิจารณาอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ย้อนหลังอย่างน้อย 3 ปี (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่ม เปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เพื่อประเมิน ความสามารถในการแข่งขันเปรียบเทียบกับคู่แข่ง
 - ข) พิจารณาอัตราหรือราคาเช่าของอสังหาริมทรัพย์นั้นในช่วงที่ผ่านมาเปรียบเทียบกับคู่แข่ง เพื่อประเมินโอกาสในการสร้างรายได้และเพิ่มผลตอบแทนในอนาคต
 - ค) วิเคราะห์ข้อมูลอื่น ๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น การขยายตัว ทางเศรษฐกิจซึ่งจะมีผลต่ออุปสงค์ (Demand) และอุปทาน (Supply) ในตลาด
 - 2.2) พิจารณามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีขนาดใหญ่เพียงพอที่จะทำให้เกิดการประหยัด ขนาดการลงทุน (Economy of Scale) ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT

- 2.3) วิเคราะห์ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการก่อให้เกิดประโยชน์สุทธิของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ในอดีต (Track Record) อย่างน้อยในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา และในช่วง 2 ปีล่าสุด ต้องพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละเดือน เพื่อประเมินความผันผวนของรายได้ตามฤดูกาล (Seasonal Effect) (กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มเปิดดำเนินการมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี ให้ใช้ข้อมูลตั้งแต่เริ่มเปิดดำเนินการ) เช่น
- ก) 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
- 2.4) วิเคราะห์และประเมินผู้เช่าในช่วงที่ผ่านมา เช่น ประวัติการจ่ายชำระค่าเช่า ข้อมูลการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิม การปรับเพิ่มค่าเช่า ประเภทธุรกิจและสัญชาติของผู้เช่า สัดส่วนผู้เช่ารายใหญ่ เป็นต้น เพื่อระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยเช่า และวางแผนป้องกันความเสี่ยง รวมทั้งเปิดเผยเป็นปัจจัยความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ผู้ลงทุนได้ทราบโดยชัดเจน
- 2.5) จัดให้มีการตรวจสอบความแข็งแรงของอาคารสิ่งปลูกสร้างและสภาพของทรัพย์สินภายในอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าอยู่ในสภาพดีพร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ทันที ตรวจสอบประวัติการซ่อมแซมหรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างว่ากระทำได้โดยถูกต้องตามหลักวิศวกรรม ตรวจสอบประวัติการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงของสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคารว่ามีการดำเนินการโดยครบถ้วนตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ได้เป็นระยะเวลานาน
- 2.6) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้
- ก) ตรวจสอบว่ามีเอกสารหลักฐานซึ่งบ่งชี้ว่ามีการก่อสร้างถูกต้องตามมาตรฐานความปลอดภัยที่ยอมรับกันทั่วไป
 - ข) ตรวจสอบการซ่อมแซมหรือต่อเติมดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างที่ผ่านมาว่ามีการปฏิบัติเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือไม่

- ค) กรณีมีเหตุแผ่นดินไหวในพื้นที่บริเวณนั้น หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเคยมีเหตุเพลิงไหม้ ต้องตรวจสอบเป็นพิเศษในเรื่องความแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร (เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ทางหนีไฟ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศภายในอาคาร เป็นต้น) ว่าได้รับการตรวจเช็คและซ่อมบำรุงตามรอบระยะเวลาที่เหมาะสมหรือไม่
- ทั้งนี้ ภายหลังจากซื้ออสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้ลงทุน มีการปฏิบัติโดยถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในกฎหมายควบคุมอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย
- 2.7) ตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม เช่น ตรวจสอบว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างประเภทที่จะไปลงทุนนั้น กฎหมายกำหนดให้ต้องมีการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเสนอต่อหน่วยงานทางการก่อนที่จะก่อสร้างหรือไม่ และปัจจุบันได้มีการปฏิบัติแล้วหรือไม่
- 2.8) ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินใด ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้นว่าผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้กองทรัสต์ CPNREIT เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยถูกต้องตามกฎหมาย และเอกสารต่าง ๆ ที่ใช้ในการจดทะเบียนการโอนและรับโอน หรือเอกสารให้ความยินยอมในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นมีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2.9) ตรวจสอบขอบเขตของที่ดินที่จะซื้อหรือเช่าว่ามีการรังวัดที่ดินเพื่อทำหมุดแบ่งเขตที่ดินโดยชัดเจน เพื่อป้องกันปัญหาการรุกล้ำพื้นที่ หรือปัญหาได้รับมอบที่ดินไม่ครบถ้วนตามโฉนดที่ดิน กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
- 2.10) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้ติดภาระผูกพันตามกฎหมายหรือสัญญา หรือมีข้อพิพาทใดๆ ที่จะป็นข้อจำกัดในการจัดหาผลประโยชน์ในระยะต่อไป เช่น
- ก) หากหน่วยงานรัฐไม่ต่อสัญญาเช่าที่ดินให้แก่เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT จะทำให้การจัดหาผลประโยชน์บนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสิ้นสุด หรือต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ใหม่เป็นแบบอื่น
- ข) มีข้อร้องเรียนจากผู้เช่าหรือผู้พักอาศัยในบริเวณใกล้เคียง อันจะมีผลต่อการปล่อยเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ CPNREIT ในระยะต่อไป เป็นต้น
- 2.11) ตรวจสอบว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อนั้นมีทางเข้าออกหรือไม่ หากไม่มีและต้องใช้ทางเข้าออกซึ่งเป็นของบุคคลอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจดทะเบียนการะจำยอม ภาระติดพัน หรือสิทธิอื่นใดที่ทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้ทางเข้าออกของบุคคลอื่นได้ ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับข้อมูลว่าทางเข้าออกเป็นที่สาธารณะ ต้องตรวจสอบว่าทางเข้าออกนั้นเป็นที่สาธารณะจริงตามที่ได้รับแจ้งด้วย
- 2.12) พิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ หรือราคาสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยต้องเป็นราคาที่ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ากับการลงทุนในระยะยาว และสอดคล้องกับเงื่อนไขการจัดหาผลประโยชน์ที่ตกลงกันไว้กับผู้สนับสนุน (Sponsor) รวมทั้งต้องคำนึงถึงภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กองทรัสต์ CPNREIT จะต้องรับผิดชอบภายหลังการซื้อ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเนื่องจากทรุดโทรมมากจนกระทบต่อการจัดหาประโยชน์

ภายหลังจากที่ซื้อมา หรือค่าใช้จ่ายในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ (เมื่อครบอายุสัญญาเช่า) และกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในอนาคต ให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของความเสี่ยงของรายได้ค่าเช่าในอนาคต

2.13) ตรวจสอบข้อมูลการชำระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์ว่าได้มีการชำระต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้องครบถ้วน

3) ในกรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT ให้เช่าทรัพย์สินแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ต้องมีการวิเคราะห์สถานะของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และความพร้อมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT อาทิ ความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ความพร้อมในด้านระบบงาน ความพร้อมในด้านบุคลากรและประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2. การตรวจสอบเกี่ยวกับข้อพิจารณาในการทำสัญญา

- 1) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) ต้องพิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT เช่น
 - 1.1) สัญญาเช่าไม่มีเงื่อนไขที่ทำให้กองทรัสต์ CPNREIT มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าต้องกระทำ
 - 1.2) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่าสามารถยกเลิกสัญญาเช่าแก่กองทรัสต์ CPNREIT ได้โดยทันที แม้ว่ากองทรัสต์ CPNREIT จะมีได้กระทำผิดเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญา
 - 1.3) มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในการบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่ากระทำผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - 1.4) มีการกำหนดรายละเอียด เงื่อนไข และสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการต่ออายุสัญญาเช่า
 - 1.5) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เช่านั้นได้ก่อนบุคคลอื่น ในราคาไม่สูงกว่าราคาที่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อ หากผู้ให้เช่าประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - 1.6) มีการกำหนดเงื่อนไขและสิทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ในการจำหน่ายสิทธิการเช่า (เช่น หากในระยะต่อมา อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาเพิ่มขึ้น และกองทรัสต์ CPNREIT จะได้กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินสูงกว่ากำไรจากการปล่อยเช่า กองทรัสต์ CPNREIT ก็มีทางเลือกในการจำหน่ายทรัพย์สินได้ เป็นต้น)
- 2) ตรวจสอบภาระภาษีหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ บนอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยจะกำหนดให้ชัดเจนว่าเป็นความรับผิดชอบของกองทรัสต์ CPNREIT หรือผู้สนับสนุน (Sponsor)
- 3) พิจารณากำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เช่น ผู้สนับสนุน (Sponsor) มีธุรกิจที่แข่งขันกับกองทรัสต์ CPNREIT ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน เป็นต้น
- 4) กรณีที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 5) ก่อนกองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายเงินเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์ CPNREIT ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (กรณีการลงทุนในกรรมสิทธิ์

ในอสังหาริมทรัพย์ (Freehold)) หรือได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า (กรณีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (Leasehold)) และ/หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่นใดในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งได้รับมอบทรัพย์สินที่วางเป็นหลักประกันแก่กองทรัสต์ CPNREIT หนังสือค้ำประกัน และ/หรือ สัญญาค้ำประกัน ตลอดจนการจดทะเบียนภาระจำยอมต่างๆ บนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนถูกต้องตามกฎหมาย และตรงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อผู้ลงทุนแล้ว และในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับมอบนั้น มีส่วนที่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และ/หรือ อุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สินโดยละเอียด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและความมีอยู่จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการที่กองทรัสต์ CPNREIT จะได้รับมอบ รวมทั้งจัดส่งทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ เพื่อใช้ในการสอบทานการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งของกองทรัสต์ CPNREIT ไว้ด้วย

9.5.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน รวมถึงการตรวจสอบทรัพย์สินเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะส่งรายการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการคัดเลือกในเบื้องต้นให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT จะลงทุน โดยมีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 1.1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
 - 1.2) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย
 - 2) พิจารณาโครงสร้างเงินทุน (Capital Structure) ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - 3) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
 - 3.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 3.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 3.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

- 3.4) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- 3.5) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและมีความเหมาะสม
- 4) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม
2. ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 1) ในด้านสาระของรายการ พิจารณาว่าเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ CPNREIT
 - 1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
 - 2) ในด้านระบบในการอนุมัติการทำรายการ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
 - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่เป็นรายการที่มีนัยสำคัญ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการที่มีนัยสำคัญด้วย
 - 2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การเข้าทำธุรกรรมได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยกระบวนการและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการให้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้
 - ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ข) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือ ตามเกณฑ์ของประกาศที่จะแก้ไขในอนาคต ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย
 - ค) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ CPNREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า หรือตามหลักเกณฑ์ของ

ประกาศที่เกี่ยวข้อง และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกำหนด โดยต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง หรือให้เป็นไปตามอำนาจอนุมัติที่ประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

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

9.5.4 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาคัดเลือกทรัพย์สินหลักที่จะจำหน่ายไปเสร็จสิ้นแล้ว และเห็นสมควรให้ดำเนินการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น ในการดำเนินการเพื่อจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

9.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก

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

1. ประเมินและวิเคราะห์คุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก แต่ละราย ซึ่งมีหลักเกณฑ์การพิจารณาเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนักสูงสุด และสรุปผลการคัดเลือกพร้อมทั้งเหตุผลในการเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก เสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้คะแนนรวมถ่วงน้ำหนัก

สูงสุดมีคะแนนไม่ถึงเกณฑ์ หรือได้คะแนนในด้านความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในอดีต และด้านระบบการควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ/การรักษาทรัพย์สิน น้อยกว่าครึ่งหนึ่งจะถือว่าไม่ผ่าน และจะต้องจัดกระบวนการสรรหาผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ใหม่ สำหรับผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก ถ้ามีคะแนนรวมน้อยกว่าครึ่งหนึ่งถือว่าไม่ผ่าน

อย่างไรก็ดี กระบวนการคัดเลือกผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าวมาด้านบนนั้น ไม่ใช่สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก

3. ในการเข้าทำสัญญากับผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 3.1 กำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT สามารถเลิกสัญญาและปรับเปลี่ยนผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือมีการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา หรือไม่บำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี หรือผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักทำทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT เสียหาย หรือไม่บำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา

- 3.2 กำหนดให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักมีหน้าที่ในการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ CPNREIT เพื่อให้สามารถใช้จ่ายประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว

- 3.3 กำหนดว่าหากบริษัท พบว่าผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการกระทำหรือการละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเข้าช่วงทรัพย์สินหลัก หรือผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เข้าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญา บริษัทฯ ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเข้าช่วงทรัพย์สินหลัก (แล้วแต่กรณี) เพื่อที่บริษัทฯ จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

- 3.4 กำหนดให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักต้องแสดงให้บริษัทฯ มั่นใจว่าได้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักมีระบบควบคุมภายในอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- 1) มีการจัดทำคู่มือและขั้นตอนการปฏิบัติงาน รวมทั้งจัดฝึกอบรมพนักงานให้เข้าใจและปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเหมาะสม
- 2) มีการแบ่งแยกหน่วยงานและบุคลากรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน เช่น ฝ่ายขาย เป็นต้น แยกต่างหากจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม (ถ้ามี) ที่ดูแลทรัพย์สินที่มีประเภทธุรกิจเดียวกันกับกองทรัสต์ CPNREIT อย่างชัดเจน หรือมีมาตรการและระบบการทำงานอื่นใดที่สามารถป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ป้องกันการล่วงรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT
- 3) มีการแบ่งแยกหน้าที่งานโดยไม่ให้บุคคลเดียวทำงานสำคัญตั้งแต่ต้นจนจบ โดยงานสำคัญที่ต้องมีการแบ่งแยกหน้าที่ เช่น งานจัดซื้อ งานรับมอบสินค้าหรือบริการ งานบัญชี งานควบคุมจัดเก็บทรัพย์สิน

และงานตรวจนับทรัพย์สิน เป็นต้น โดยต้องมอบหมายให้บุคคลหนึ่งเป็นผู้จัดทำและอีกบุคคลเป็นผู้สอบทาน นอกจากนี้ ต้องมีบุคคลอื่นเป็นผู้ร่วมตรวจสอบการทำงานของผู้จัดทำและผู้สอบทานด้วย เพื่อให้เป็นระบบที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุลซึ่งจะช่วยป้องกันมิให้เกิดข้อผิดพลาดหรือทุจริตได้ระดับหนึ่ง

- 4) มีการติดตามควบคุมและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานเพื่อป้องกันการปฏิบัติงานผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามระบบการควบคุมที่วางไว้
- 5) มีการบันทึกรายการและธุรกรรมต่าง ๆ รวมทั้งจัดเก็บเอกสารประกอบการทำรายการไว้โดยครบถ้วน เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบภายหลัง และป้องกันข้อผิดพลาดหรือการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น
- 6) มีระบบในการควบคุมดูแลการรับจ่ายเงินที่รอบคอบรัดกุม สามารถป้องกันการรั่วไหล หรือการกระทำทุจริตได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 7) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีระบบการจัดเก็บรายได้จากผู้เช่าของกองทรัสต์ CPNREIT ให้ครบถ้วน และมีระบบการควบคุมเพื่อป้องกันการเบิกค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อน และการเบิกจ่ายในลักษณะทุจริต รวมทั้งพิจารณาเอกสารหลักฐานและความสมเหตุสมผลในการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามที่สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 8) มีระบบการออกเลขที่ล่วงหน้า (Pre-Number Document) สำหรับการทำการรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหรือรายรับรายจ่าย เช่น ใบสั่งซื้อ ใบเสร็จรับเงิน ใบแจ้งหนี้ใบรับสินค้าหรือบริการ เป็นต้น เพื่อป้องกันการทำการรายการที่เล็งเห็นตอนการตรวจสอบและควบคุมที่กำหนดไว้ (เช่น รับเงินแต่ไม่ออกใบเสร็จรับเงิน หรือออกใบเสร็จรับเงินปลอมให้ลูกค้า เป็นต้น)
- 9) มีระบบควบคุมและรักษาความปลอดภัยของข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ที่จัดเก็บข้อมูลรายได้และรายจ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT โดยสามารถตรวจสอบย้อนหลังได้ว่ามีบุคคลใดเข้าถึงข้อมูลดังกล่าว
- 10) ทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง ต้องจัดเก็บในพื้นที่ปลอดภัย และจำกัดผู้เข้าไปในพื้นที่นั้น โดยการเข้าไปในพื้นที่นั้นต้องได้รับอนุญาตจากผู้บริหาร และอาจใช้ระบบกล้องวงจรปิดในการเฝ้าระวังทรัพย์สิน
- 11) มีการควบคุมดูแลทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำทะเบียนทรัพย์สิน ปรับปรุงทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบัน เมื่อมีการซื้อทรัพย์สินใหม่ ส่งทะเบียนทรัพย์สินที่ปรับปรุงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อตรวจสอบกับเงินสดจ่าย ตรวจนับทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงจัดทำบันทึกการตรวจนับ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเก็บรักษาทะเบียนทรัพย์สินไว้อีกหนึ่งชุด

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ อาจพิจารณากำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักในระบบการควบคุมที่ทำให้เกิดการทุจริตได้ง่าย

3.5 ในการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์อาจพิจารณากำหนดให้มีเงื่อนไขเพิ่มเติมเบื้องต้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อบรรเทาหรือป้องกันความเสี่ยงแก่กองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดให้กองทรัสต์ CPNREIT สามารถบอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักได้ ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักโดยเคร่งครัด โดยเฉพาะการชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลัก

- 2) กำหนดหน้าที่ให้ผู้เช่าช่วงต้องปฏิบัติ อาทิ เรื่องการก่อภาระผูกพัน การเปลี่ยนวัตถุประสงค์บริษัท เป็นต้น
- 3.6 กำหนดให้บริษัทฯ มีสิทธิในการตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักว่าเป็นไปตามคู่มือฉบับนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก สัญญา ตกลงกระทำการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3.7 กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีระบบในการติดตามควบคุม รวมทั้งมีการสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งกองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วน และไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ CPNREIT มากเกินความจำเป็นและต้องอยู่ภายใต้กรอบที่เป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน และสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนดให้เรียกเก็บได้
4. ในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ จะจัดให้มีระบบในการควบคุม กำกับ ตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบุคคลดังกล่าวตามที่กำหนดในระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก มีการจัดเก็บรายได้และนำส่งค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT โดยครบถ้วนและถูกต้องตามข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และเพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย

9.7 การติดตามดูแลและการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.7.1 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

1. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำแผนงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่าย โดยทำการกำหนดเป้าหมายในการจัดหารายได้ และติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะทำการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถเพิ่มรายได้และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT รวมทั้งทำการติดตามผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนและกลยุทธ์ที่วางไว้

3. บริษัทฯ ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์ เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติ พร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมหรือสูญหาย เกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์
4. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดตามให้มีการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ระบบงานและอุปกรณ์ที่สำคัญในทรัพย์สินดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดี และใช้จัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้มีลักษณะหรือคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด อาทิ เช่น ระบบการรักษาความปลอดภัย การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การอนุรักษ์พลังงาน ตลอดจนสัญญาที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วน ภายในงบประมาณที่กำหนดและพิจารณาร่วมกันระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
5. ทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จัดให้มีการประชุมร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อร่วมกันประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT และร่วมกันหาแนวทางที่เหมาะสมในการป้องกันการเกิดปัญหาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT
6. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการจัดทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดเกณฑ์การประเมินผล แบ่งเป็นสองส่วน คือ
 - 1) ส่วนที่เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 2) ส่วนที่เป็นผลการดำเนินงานด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
7. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะดำเนินการควบคุมและกำกับการทำงานดังนี้
 - 1) สอบทานความสัมพันธ์รายได้และค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือนว่าผิดปกติไปจากเดิมหรือไม่
 - 2) ดำเนินการสุ่มตัวอย่างเพื่อตรวจสอบหลักฐานประกอบรายการ เพื่อยืนยันความมีอยู่จริง ความถูกต้องครบถ้วนของรายการ ในการบันทึกข้อมูลการรับชำระเข้าบัญชีของกองทรัสต์ CPNREIT กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
 - 3) สอบทานอายุลูกหนี้ที่ค้างชำระว่าอยู่ในเกณฑ์ปกติ ไม่เพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ
 - 4) สอบทานการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของทรัพย์สินถาวร ว่ามีการขออนุมัติตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
 - 5) สอบทานธุรกรรมที่เป็นรายการพิเศษ เกิดไม่บ่อย หรือรายการที่มีมูลค่าสูงอื่น ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าการทำธุรกรรมนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - 6) สอบทานรายการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT ว่าไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ CPNREIT มากเกินความจำเป็นหรือมีความซ้ำซ้อนและอยู่ในขอบเขตที่ตกลงร่วมกัน
 - 7) จัดให้มีระบบการประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทฯ อาจกำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทที่ปรึกษาจากภายนอก รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้บริษัทฯ ทราบอย่างสม่ำเสมอ พร้อมแนวทางในการแก้ไขและปรับปรุง

9.7.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ถูกต้องและครบถ้วนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมอบหมาย และไม่พบข้อผิดพลาดที่กระทบต่อผลการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT อย่างมีนัยสำคัญ

9.8 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้อุณหภูมิหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับจากการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลักอย่างต่อเนื่อง โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT ดังต่อไปนี้

1. สำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน กองทรัสต์ CPNREIT มีนโยบายจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักประเภทนี้ โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่า รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในธุรกิจประเภทต่าง ๆ และสำหรับทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรม กองทรัสต์ CPNREIT จะมีการจัดหาประโยชน์โดยการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงและนำอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องออกให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน
2. ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ CPNREIT ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT รวมถึงพิจารณาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในปีปัจจุบันเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และในกรณีที่ผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (สำหรับทรัพย์สินส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน พัทยา) จะดำเนินการวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) อย่างใกล้ชิด ในการพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด
3. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรเช่าพื้นที่และอัตรากำไรเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ CPNREIT ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนการดำเนินงาน รวมถึงความเสี่ยงและปัจจัยลบที่อาจมีผลต่อการดำเนินการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานของกองทรัสต์ CPNREIT
4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือและประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน โดยการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เหมาะสม การกำหนดราคาเช่าพื้นที่และค่าบริการให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการ นอกจากนี้ จะมีการดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สวนกลางและพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน รวมถึงจะมีการปรับปรุง

ภาพลักษณ์ของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐานและมีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

5. ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงทรัพย์สินจะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าที่มาใช้บริการของโรงแรม รวมถึงบริหารจัดการให้อัตรากำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิของทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโรงแรมฮิลตัน 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 เฟอร์นิเจอร์ 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

9.9 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมถึงค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน เว้นแต่จะเป็นค่าธรรมเนียมประเภทที่เรียกเก็บตามที่จ่ายจริงหรือตามอัตราที่ประกาศกำหนดโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก็ให้เป็นไปตามอัตราดังกล่าวซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ จะคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) และไม่รวมมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

การลงทุนของทรัพย์สินในช่วงที่ระยะเวลาการเช่ายังไม่เริ่ม และในช่วงระยะเวลาการเช่าที่กองทรัสต์ยังไม่ได้จ่ายชำระค่าเช่า

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในข้อนี้ในแต่ละปี (ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ที่เกิดขึ้นในปีนั้นๆ (ถ้ามี) ในข้อ (2) ข้างล่างนี้) หากคำนวณได้ต่ำกว่า 15 ล้านบาท ณ เดือนสุดท้ายของปีบัญชีใดๆ ทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราขั้นต่ำ 15 ล้านบาท ต่อปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการปรับปรุงยอดการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวในเดือนสุดท้ายของรอบปีบัญชีนั้นเพื่อให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ที่คำนวณได้ในแต่ละปีเท่ากับ 15 ล้านบาทต่อปี

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีบัญชีใดไม่ครบระยะเวลาของปีบัญชีของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งทำให้ไม่สามารถคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายปีของปีบัญชีนั้นได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาที่ได้ปฏิบัติหน้าที่จริงในปีบัญชีนั้น (Pro Rata Basis) โดยจะกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ขั้นต่ำเท่ากับ 15 ล้านบาท ต่อปี และกำหนดให้ระยะเวลา 1 ปี เท่ากับ 365 วัน

2. ค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT โดยจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้มา และจะได้รับค่าธรรมเนียมเนื่องจากการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ CPNREIT จำหน่ายไป ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมในส่วนนี้จะจ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เฉพาะในกรณีที่การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT ดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาหรือจำหน่ายไป หรือเป็นผู้เสนอการได้มาหรือจำหน่ายไปดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT พิจารณา โดยกองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายค่าตอบแทนดังกล่าวนี้เมื่อการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ CPNREIT แล้วเสร็จ
3. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทรัสต์ CPNREIT ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดขึ้นระหว่างการตรวจสอบทรัพย์สิน ตามสมควร ตามที่จ่ายจริง ในอัตราไม่เกิน 30,000 (สามหมื่น) บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ หากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีอัตราสูงกว่าที่ระบุไว้ คู่สัญญาจะมีการตกลงร่วมกันเป็นกรณีไป

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไข จำนวน 196.1 ล้านบาท

9.10 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วนชัดเจน รวดเร็ว และโปร่งใส ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับรู้ข้อมูลสารสนเทศ โดยมอบหมายให้ฝ่ายพัฒนารูขี้งการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ CPNREIT และต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เปิดเผยทันที	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่กระทบต่อราคา การตัดสินใจลงทุน สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส - ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น การจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่สัญญาข้อตกลงกำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า - รายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ถือหุ้นรายไตรมาสลงทุนเกินสัดส่วนที่กำหนด
ภายใน 3 วันทำการ	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่ไม่ส่งผลกระทบต่อโดยตรงแต่ควรเผยแพร่ให้ผู้ลงทุนรับทราบ เช่น การแจ้งการเปลี่ยนแปลงกรรมการ การเปลี่ยนแปลงผู้สอบบัญชี
ภายใน 14 วัน	<ul style="list-style-type: none"> - ข้อมูลที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ต้องรวบรวมเป็นหลักฐานอ้างอิง เช่น สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส รายงานการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน
ภายใน 15 วัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายงานการลดทุนชำระแล้วของทรัสต์ - รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์
ภายใน 30 วัน	<ul style="list-style-type: none"> - รายงานความคืบหน้าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างไม่เสร็จ
เปิดเผยตามรอบระยะเวลา	<ul style="list-style-type: none"> - งบการเงินรายไตรมาสภายใน 45 วันหลังสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - งบการเงินประจำปีภายใน 2 เดือนหลังวันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี (ในกรณีไม่ทำงบการเงินไตรมาส 4) - การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ - แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ภายใน 3 เดือนหลังสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - รายงานประจำปี ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี - รายงานแสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

9.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาข้อตกลงทรัสต์ ดังนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเท่านั้น
2. เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในกรณีดังต่อไปนี้

2.1 เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 8.2 ให้รวมถึงกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาข้อตกลงทรัสต์
- (2) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าจำเป็นหรือสมควรให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

- 2.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างน้อยในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
 - (2) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. การเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ในการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังนี้
- 3.1 จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น ๆ ด้วย
- 3.2 จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
- (1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (2) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1)
- 3.3 ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม
4. การมอบฉันทะ
- 4.1 ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุม และออกเสียงแทนตน ในการประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ
- 4.2 หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบฉันทะเข้าประชุม
5. องค์ประชุมและการดำเนินการประชุม
- 5.1 การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- 5.2 ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมงและจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1 หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 (2) ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียกประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอตามข้อ 2.2 (2) ให้ผู้จัดการ

กองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

5.3 การดำเนินการประชุมต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- (1) การดำเนินการประชุม ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2/3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาประชุม
- (2) เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จตาม (1) แล้ว ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1/3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดจะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
- (3) ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

6. ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้น ๆ แทน

7. วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

8. มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 8.1 ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 8.2 ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิดตามข้อ 9
 - (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้
 - (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์

- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (6) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (7) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
 - (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (9) การเลิกกองทรัสต์
 - (10) ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จะต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านมติดังกล่าว
- 8.3 มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ
- 8.4 กรณีที่มีประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไว้เป็นการเฉพาะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องนั้น
9. การขอมติและการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มีการแบ่งหน่วยทรัสต์ออกเป็นหลายชนิด
- 9.1 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกชนิด เช่น การเลิกกองทรัสต์ เป็นต้น ต้องได้รับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงด้วย
 - 9.2 การขอมติในเรื่องที่มีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดหนึ่งชนิดใด เช่น การคิดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิดเพิ่มเติม เป็นต้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอมติเฉพาะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดนั้น
10. ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ได้ตามที่บัญญัติไว้ใน พ.ร.ก. ว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับ พ.ร.บ. บริษัทมหาชน รวมทั้งให้สามารถจัดการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และ/หรือแนวทางใด ๆ ที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ประกาศกำหนด
- ทั้งนี้ ในปี 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ประจำปี 2568 ในวันที่ 25 เมษายน 2568 เวลา 10.00 น. โดยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์

9.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ตามข้อ 12(4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ ได้กำหนดให้กรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ เพื่อดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการในการตัดสินใจ โดยประธานกรรมการมีหน้าที่ดังนี้

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

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

9.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ CPNREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีจำนวน 1.23 ล้านบาท
2. ค่าบริการอื่น 0.07 ล้านบาท ได้แก่ ค่าเดินทาง ค่าเอกสาร และอื่น ๆ

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 1.23 ล้านบาท

9.14 การปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

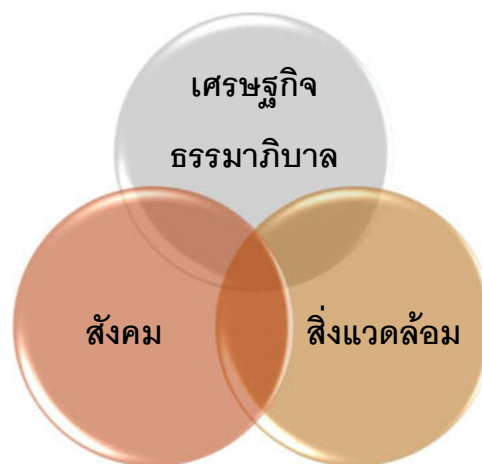
– ไม่มี –

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

การขับเคลื่อนธุรกิจอย่างยั่งยืน

10.1. นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

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



โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้า รวมทั้งการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า ที่พหุสินที่สามารถจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและบริการ หรือรายได้อื่นใดในทางเดียวกัน อาทิ ที่พหุสินเพื่อการพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เป็นต้น ตลอดจนการลงทุนในการพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้และผลตอบแทนของกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและโดยอ้อมกับกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในภาพกว้าง โดยมุ่งเน้นการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อผู้ใช้งานอย่างเป็นธรรม การรักษาไว้ซึ่งมาตรฐานคุณภาพชีวิตให้กับบุคคล พนักงาน หน่วยงานทุกภาคส่วนหรือสังคมโดยรวม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือ สังคม การเผยแพร่วัฒนธรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้เสีย

รายละเอียดเพิ่มเติมใน “รายงานผลการดำเนินงานด้าน ESG ปี 2568” เปิดเผยบนเว็บไซต์ CPNREIT - <https://www.cpnreit.com/th/sustainability/document/sustainability-reports>

กลยุทธ์การพัฒนาความยั่งยืนตามแนวทางขององค์การสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals: SDGs)

กลยุทธ์หลัก (Corporate Strategies)

ห่วงโซ่คุณค่า : การลงทุน และประโยชน์ตอบแทน



เป้าหมายที่ 8 ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน โดยสร้างการจ้างงานที่มีคุณค่าให้กับสังคม

เป้าหมายที่ 9 ส่งเสริมการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากร สะอาดและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ผ่านการยกระดับตั้งแต่การออกแบบและโครงสร้างพื้นฐานของอสังหาริมทรัพย์ และสนับสนุนการสร้างนวัตกรรม การเข้าถึงเทคโนโลยีด้านข้อมูลข่าวสารและอินเทอร์เน็ต เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ร้านค้าผู้เช่า ลูกค้า และชุมชนทั่วไป

เป้าหมายที่ 11 ส่งเสริมอสังหาริมทรัพย์ที่สนับสนุนความเจริญของชุมชน และพัฒนาบริการพื้นฐาน ที่มีความปลอดภัยและยั่งยืนตามมาตรฐาน โดยการทำให้ทุกกลุ่มคน รวมทั้งกลุ่มคนเปราะบาง สามารถเข้าถึงบริการได้ เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมและการบูรณาการร่วมกับชุมชน ด้วยความตระหนักในการบริหารจัดการมลพิษทางอากาศและของเสีย รวมถึงการพัฒนาพื้นที่สีเขียวเพื่อส่งเสริมความเป็นอยู่ที่ดีของสังคม

เป้าหมายที่ 12 ส่งเสริมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินการ และการบริโภคที่ยั่งยืน โดยการจัดการและใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพ ลดของเสียและปล่อยสารเคมีที่มีพิษ โดยให้ความสำคัญกับการใช้ซ้ำ การลดการใช้ และการรีไซเคิล (3R) รวมถึง การบริหารจัดการด้านการจัดซื้อจัดจ้างที่ยั่งยืน ตลอดจนส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมเรื่องการพัฒนาที่ยั่งยืนสู่สังคม

เป้าหมายข้อ 16 สร้างสังคมสงบสุขและยั่งยืน โดยยึดมั่นในการกำกับดูแลธุรกิจด้วยบรรษัทภิบาล มีจริยธรรม โปร่งใส และมีความยุติธรรม โดยครอบคลุมตลอดห่วงโซ่คุณค่า และบุคคลทุกระดับ เพื่อเป็นองค์กรที่สร้างประสิทธิผลต่อสังคมโดยแท้จริง

ประเด็นสำคัญ

- การกระจายการลงทุน (Portfolio Diversification)
- การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และบริการที่ยั่งยืนตามหลักการ ESG (Sustainable Products & Services)
- กำหนดค่าตอบแทนแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างเหมาะสม เพื่อสร้างแรงบันดาลใจในการบริหารทรัพย์สินและทรัพยากร ให้เกิดความคุ้มค่าในการจัดซื้อจัดจ้าง (Efficiency in benefit procurement)
- รักษาเสถียรภาพความมั่นคงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส (Stable returns to the trust unitholders)
- การควบคุมภายใน (Internal Control)
- การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต (Risk & Crisis Management)
- การกำกับดูแลและธรรมาภิบาล (Corporate Governance & Business Ethics)

กลยุทธ์ส่งเสริม (Business Strategies)

ห่วงโซ่คุณค่า : การบริหารจัดการกองทรัสต์



เป้าหมายที่ 4 สนับสนุนการส่งเสริมความรู้ที่มีคุณภาพให้บุคลากรอย่างครอบคลุมและเท่าเทียม รวมถึงให้ข้อมูลด้านการลงทุนอย่างรับผิดชอบและเป็นประโยชน์ต่อสังคม เพื่อลดความเสี่ยงด้านการลงทุนของสังคม

เป้าหมายที่ 5 สนับสนุนการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ด้วยความเท่าเทียมระหว่างเพศ และเสริมสร้างความเข้มแข็งให้แก่สตรี

เป้าหมายที่ 10 ส่งเสริมการลดความไม่เสมอภาคภายในประเทศ โดยส่งเสริมให้ทุกคนสามารถเข้าถึงโอกาสทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองได้ โดยกำหนดนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน โดยไม่เลือกปฏิบัติ

ประเด็นสำคัญ

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

กลยุทธ์สนับสนุน (Supporting Strategies)

ห่วงโซ่คุณค่า : การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์



เป้าหมายที่ 3 สร้างหลักประกันว่าคนมีชีวิตที่มีสุขภาพดีและส่งเสริมสวัสดิภาพสำหรับทุกคนในทุกวัย รวมถึงการส่งเสริมนโยบายสนับสนุนให้คนในสังคมสามารถเข้าถึงบริการสาธารณสุขและป้องกันความเสี่ยงทางการเงิน

เป้าหมายที่ 6 ส่งเสริมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีการบริหารจัดการ การใช้น้ำที่ยั่งยืน ส่งเสริมมาตรการลดใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสีย และรีไซเคิลเพื่อนำน้ำกลับมาใช้ซ้ำ เพื่อป้องกันปัญหาขาดแคลนน้ำแบบองค์รวมทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ

เป้าหมายที่ 7 ส่งเสริมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นเพิ่มสัดส่วนพลังงานทดแทน (Renewable Energy) และปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้พลังงาน

เป้าหมายที่ 13 ส่งเสริมปฏิบัติอย่างเร่งด่วนเพื่อต่อสู้กับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ และผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยส่งเสริมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรการลดใช้พลังงาน และทรัพยากรต่าง ๆ การพัฒนาโครงการอย่างเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการจัดการขยะอย่างเหมาะสม

เป้าหมายที่ 15 สนับสนุนนโยบายการอนุรักษ์ความหลากหลายทางธรรมชาติ โดยไม่สนับสนุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีการบุกรุกพื้นที่ผิวดิน ทดลอง ส่งเสริมนโยบายการปลูกป่าทดแทน

เป้าหมายที่ 17 สร้างพลังแห่งการเป็นหุ้นส่วนความร่วมมือต่อการพัฒนาที่ยั่งยืน

ประเด็นสำคัญ

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

10.2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กรอบการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย

1. การจำแนกและวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสีย

จำแนกผู้มีส่วนได้เสียออกเป็นกลุ่มหลักและกลุ่มรอง เพื่อวิเคราะห์ความเสี่ยง ตลอดจนผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อม และช่องทางการมีส่วนร่วมที่เหมาะสมในการกำหนดประเด็นด้านความยั่งยืนร่วมกัน

2. รับฟังความคิดเห็นและการมีส่วนร่วม

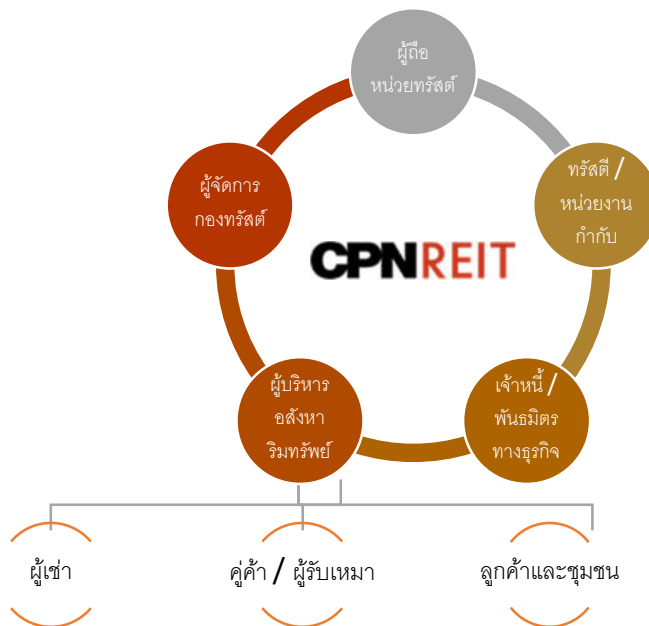
จัดเตรียมช่องทางการสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์และการประชุมแบบพบปะกัน โดยมีพนักงานที่ทำหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงเพื่อดำเนินการตามกระบวนการที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจน มีช่องทางการเสนอแนะ ข้อเสนอแนะ และการสำรวจความพึงพอใจของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อนำมาเป็นแนวทางพัฒนาการดำเนินงาน

3. การตอบสนอง

กำหนดกลยุทธ์การดำเนินงาน และกระบวนการตอบสนองต่อความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้มีส่วนได้เสียอย่างสมดุล ตามแนวทางการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการภายใน ตลอดจนเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง โปร่งใส

การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

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



ทั้งนี้ บริษัทฯ สร้างการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มผ่านการรับฟังความคิดเห็น มุมมองความคาดหวัง และประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ เพื่อนำมาพัฒนาการดำเนินธุรกิจและตอบสนองต่อความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างสมดุล เพื่อลดผลกระทบเชิงลบและสร้างผลกระทบเชิงบวกให้กับผู้มีส่วนได้เสียอย่างยั่งยืน

การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย (Alignment with Stakeholder)

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลัก	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (นักลงทุน)	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ประจำปี วันบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) แบบสอบถามความคิดเห็น อีเมล / เว็บไซต์บริษัท ทรัสต์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 	<ul style="list-style-type: none"> ผลตอบแทน / การจ่ายเงินปันผล การลงทุนที่ยั่งยืน / การเติบโตจากการลงทุน การปฏิบัติด้าน ESG อย่างรับผิดชอบ การประเมินความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศและการจัดการ 	<ul style="list-style-type: none"> การจ่ายเงินปันผลตามนโยบายของบริษัทฯ การกระจายความเสี่ยงการลงทุน มีการรายงานผลการดำเนินงานที่ถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ การบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างรอบด้าน

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลัก	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
		<ul style="list-style-type: none"> สิทธิการเช่างานและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> มีการพิจารณาการดำเนินงานอย่างรับผิดชอบตามมุมมอง ESG เป็นเกณฑ์หนึ่งในการเลือกลงทุน
ทรัสต์ / หน่วยงานกำกับ	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี วาระการติดตามดูแลตรวจสอบ วาระการเพิ่มทุน แก้ไขเปลี่ยนแปลง รูปแบบเงื่อนไข และ/หรือวิธีการในการเข้าลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> การกำกับดูแล และ ธรรมาภิบาล ความโปร่งใส ตรวจสอบได้ การลงทุนในทรัพย์สินที่ยั่งยืน เสถียรภาพทางการเงิน เงินทุนหมุนเวียน การดำเนินงานในการระดมทุนตามกระบวนการทางกฎหมาย ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 	<ul style="list-style-type: none"> ปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ให้การสนับสนุนและความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ พัฒนาแนวทางการดำเนินกิจการ เพื่อลดผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมแผนกลยุทธ์และแผนงบประมาณประจำปี การประชุมการดำเนินงานในวาระที่เกี่ยวข้อง การรายงานและประเมินผลการดำเนินงาน 	<ul style="list-style-type: none"> การจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเศรษฐกิจหมุนเวียน การจัดการพลังงาน การจัดการน้ำ และน้ำเสีย การรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบริหารต้นทุนอย่างคุ้มค่า ความสะอาด ปลอดภัยของอสังหาริมทรัพย์ การบริการที่ประทับใจ การจัดการลูกค้าสัมพันธ์และความสามารถในการรักษาผู้เช่า การบูรณาการ การพัฒนา และ ผลกระทบต่อชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> ติดตามผลการบริหารงานตามนโยบายของเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 100 ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในรายงานประจำปีของเซ็นทรัลพัฒนา หรือ www.centralpattana.co.th กำหนด และบริหารการจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลัก	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
ผู้จัดการกองทรัสต์ / พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> แบบสำรวจด้านบรรษัทภิบาล (CG Individual Assessment) แบบสำรวจด้านสิทธิมนุษยชน (Human Right Impact Assessment) การประเมินผู้บังคับบัญชาทั่วทั้งองค์กรแบบ 360 องศา การประเมินความผูกพันองค์กร People Voice การประชุมประจำปี (อย่างน้อย 2 ครั้ง/ ปี) การประชุมวาระการดำเนินงาน Management Information Meeting การประชุม Town Hall รายไตรมาส การอบรมตามแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plan ; IDP) การสื่อสารผ่านช่องทางและระบบการทำงานของกลุ่มบริษัท(Workplace) 	<ul style="list-style-type: none"> ทิศทางการลงทุน และผลตอบแทนที่คุ้มค่ามั่นคง การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต นโยบาย และแผนการดำเนินงานอย่างรับผิดชอบ การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน และ ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การลดต้นทุนการดำเนินงาน การใช้พลังงานอย่างคุ้มค่ามีประสิทธิภาพ การรับมือกับสภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลง การดำเนินงานสู่เป้าหมายคาร์บอนสุทธิเป็น 'ศูนย์' การบูรณาการทางสังคม และการตอบสนองความคาดหวังของสังคม 	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดค่าตอบแทน และประเมินผลงานประจำปี ตลอดจนการปรับตำแหน่งตามเกณฑ์ของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบายในการดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานของเซ็นทรัลพัฒนา จัดสวัสดิการพิเศษให้กับพนักงาน เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันชีวิต สร้างหลักสูตรอบรมที่จำเป็นและเหมาะสมให้กับพนักงาน การดูแลและสร้างความผูกพันกับบุคลากร
เจ้าหนี้/ พันธมิตรทางธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> กิจกรรมบริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน (Opportunity Day) การเปิดเผยข้อมูลประจำไตรมาส/ ประจำปี 	<ul style="list-style-type: none"> ผลการดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ ตลอดจน ผลการดำเนินงานด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม 	<ul style="list-style-type: none"> มีการรายงานผลการดำเนินงานที่ถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ พัฒนาแนวทางการออกหุ้นกู้เพื่ออนุรักษ์สิ่งแวดล้อม (Green Bond)

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียหลัก	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
	<ul style="list-style-type: none"> • การนัดพบ / หารือด้านความร่วมมือตามวาระที่เกี่ยวข้อง 	<ul style="list-style-type: none"> • การพัฒนาหน่วยลงทุนอย่างรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม 	

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียรอง	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็นสำคัญ	การตอบสนอง
ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> • การสำรวจความพึงพอใจของร้านค้า ทุกไตรมาส • จัดประชุมร้านค้าและการให้ข้อมูลป้อนกลับประจำปีและการประชุมรายสาขา • การจัดอบรม อาทิ การซ่อมอพยพหนีไฟ รายปี • สื่อสารและรับแจ้งเหตุผ่านแอปพลิเคชัน Serve 	<ul style="list-style-type: none"> • คุณภาพของสินค้าและบริการ • ผลการดำเนินงานเชิงเศรษฐกิจ • ระบบความปลอดภัย • นวัตกรรมและเทคโนโลยี • การรายงานข้อมูลด้านการใช้พลังงานและการปล่อยก๊าซเรือนกระจก • การเข้าถึงพลังงานทางเลือก • สิทธิมนุษยชนและความเท่าเทียม • การรักษาพนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> • การจัดกิจกรรมทางการตลาด หรือ กิจกรรมสัมมนา • การพัฒนา Application เพื่อเพิ่มความสะดวกและการดำเนินงานอย่างเป็นระบบ • การสื่อสารผ่านช่องทางต่าง ๆ • การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและข้อมูลสารสนเทศให้เกื้อหนุนการทำงานอย่างเป็นระบบ เช่น แพลตฟอร์มด้านพลังงานและขยะ
คู่ค้า/ผู้รับเหมา	<ul style="list-style-type: none"> • การประชุมหารือร่วมกัน • การตรวจสอบและประเมินคุณภาพหลังส่งมอบสินค้า/งาน • การประเมินด้านความยั่งยืนของคู่ค้า • การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน 'Whistleblowing System' บนเว็บไซต์ของเซ็นทรัลพัฒนา ช่องทาง การร้องเรียน Central Pattana (CPN) 	<ul style="list-style-type: none"> • คุณภาพของสินค้าและบริการ • การจัดซื้อจัดจ้าง/การแข่งขันราคาที่เป็นธรรม • การปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อตกลง • วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม • เทคโนโลยี/นวัตกรรม • การปฏิบัติด้านแรงงาน • อาชีวอนามัยและความปลอดภัย 	<ul style="list-style-type: none"> • กำหนดนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน ไม่เลือกปฏิบัติ • กำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันและส่งเสริมการปฏิบัติ • นโยบายการควบคุมและตรวจสอบภายใน • การศึกษาและพัฒนากระบวนการสรรหาการจัดซื้อจัดจ้าง (Procure to Pay: P2P) มาประยุกต์ใช้เพื่อช่วยลดปริมาณงานและ

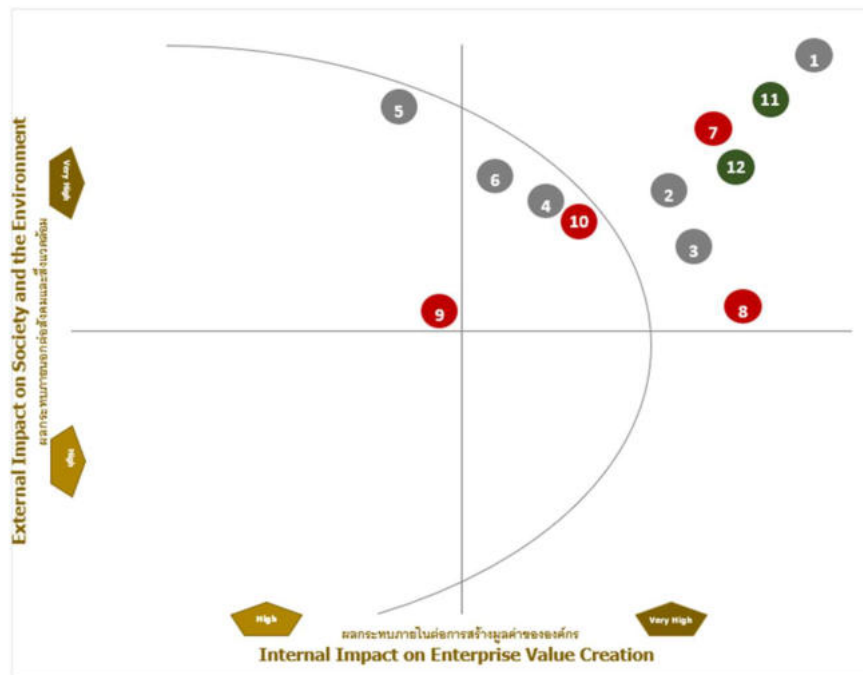
กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย รอง	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ความคาดหวังและประเด็น สำคัญ	การตอบสนอง
		<ul style="list-style-type: none"> การจัดการของเสียหลังก่อสร้าง 	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน
ลูกค้าและชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> การสื่อสารผ่าน Call Center หรือ หน่วยงานบริการลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ แบบสอบถาม Email/โทรศัพท์/Website/ ช่องทางการร้องเรียนของอสังหาริมทรัพย์ งานอีเวนต์ / งานสัมมนา ข่าวสารประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อมวลชน / โซเชียลมีเดีย การสื่อสารตรงถึงกรรมการอิสระ : idcpnreit@centralpattana.co.th ฝ่ายบริหารความเสี่ยงและกำกับควบคุม : Compliancecpnreit@centralpattana.co.th 	<ul style="list-style-type: none"> การสนับสนุนสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีให้สังคม ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย การมีส่วนร่วมกับชุมชน การกำกับดูแลกิจการที่ดี การเคารพสิทธิมนุษยชน การสื่อสารอย่างทั่วถึง การเดินทางที่สะดวกรวดเร็ว เข้าถึงบริการสาธารณะ 	<ul style="list-style-type: none"> ให้ความร่วมมือกับภาครัฐและภาคเอกชนสนับสนุนโครงการเพื่อสังคม จัดกิจกรรมเพื่อสร้างโอกาสการมีส่วนร่วมให้กับชุมชน กำหนดและส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายสิทธิมนุษยชน ปฏิบัติตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี




การประเมินประเด็นสำคัญ (Materiality Assessment)

CPNREIT วิเคราะห์ประเด็นสำคัญเป็นประจำทุกปี โดยดำเนินการควบคู่กับการบริหารความเสี่ยงขององค์กร เพื่อวางแผนพัฒนากลยุทธ์องค์กรประจำปี ในปี 2568 บริษัทฯ ประเมินและจัดลำดับของประเด็นสำคัญตามความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ตามกระบวนการประเมินประเด็นสำคัญ (Materiality Assessment Process) ดังนี้

การระบุประเด็น	การจัดลำดับความสำคัญ	การทวนสอบประเด็น	การรับรองประเด็น
<p>บริษัทฯ ระบุประเด็นที่เป็นสาระสำคัญโดยพิจารณาจากปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทิศทางความคาดหวัง และผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ - ความเสี่ยงที่สำคัญตามแนวโน้มของประเทศ และโลก รวมถึง ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ - ประเด็นสำคัญจากแบบประเมินความยั่งยืนขององค์กรจากสถาบันต่างๆ เช่น Dow Jones Sustainability Indices (DJSI), Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) และ UN Sustainable Development Goals (UN SDGs) 	<p>จัดลำดับประเด็นสำคัญตามหลักการทวิสารัตถภาพ (Double Materiality Principle) ซึ่งพิจารณาของมุมมอง ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ประเด็นที่บริษัทฯ สร้างผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย และสิ่งแวดล้อมภายนอกทั้งด้านบวกและลบ (Insight-Out) 2) ระดับความรุนแรงของผลกระทบจากประเด็นต่างๆ ตามมุมมองความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อบริษัท (Outside-In) <p>เพื่อกำหนดกลยุทธ์ของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ทวนสอบความครอบคลุมของประเด็นสำคัญ โดยทำการสำรวจและรับฟังความคิดเห็นเชิงลึกจากผู้มีส่วนได้เสียภายนอก 3 กลุ่มหลัก ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ผู้ถือหุ้นรายย่อย 2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ 3) พันธมิตรทางธุรกิจ <p>โดยมีการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นในกระบวนการทำงานที่ใกล้ชิดอย่างต่อเนื่อง</p>	<p>รับรองประเด็นสำคัญ โดยการอนุมัติประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ</p> <p>รวมถึง การรับรองจากบุคคลภายนอก (3rd party) ซึ่งเป็นอิสระตามมาตรฐานการรับประกัน AA1000AS v3 ดังรายละเอียดท้ายเล่มรายงาน</p>

ผลการจัดการลำดับประเด็นสำคัญทางธุรกิจ (Materiality Matrix)



 มิติเศรษฐกิจ	 มิติสังคม	 มิติสิ่งแวดล้อม
1 ผลการดำเนินงานทางเศรษฐกิจ (Economic Performance)	7 การตอบสนองต่อผู้มีส่วนได้เสีย (Alignment with Stakeholder)	11 การจัดการพลังงาน และ ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ (Energy & Resource Efficiency Management)
2 การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน และ ผลการดำเนินงานของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Supply Chain Management & Work Performance of the Property Manager)	8 การพัฒนา และผลกระทบต่อชุมชน รวมถึง สิทธิมนุษยชน (Community Impact & Development and Human Rights)	12 การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และ การรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Environmental Concern & Climate Change)
3 การกำกับดูแล และ ธรรมาภิบาล (Corporate Governance & Business Ethics)	9 การบริหารทรัพยากรบุคคล (Human Capital Management)	
4 การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และบริการ ที่ยั่งยืนตามหลักการ ESG (ESG Considerations in Products & Service)	10 การรักษาความปลอดภัยทางไซเบอร์ และข้อมูลส่วนบุคคล (Cybersecurity and Data Privacy)	
5 การบริหารความสัมพันธ์และรักษาผู้เช่า (Tenant Relationships and Retention)		
6 การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต (Risk & Crisis Management)		

ประเด็นสำคัญ	ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ	
		ต่อผู้มีส่วนได้เสีย	ต่อมูลค่าองค์กร
ประเด็นสำคัญสูง			
1. ผลการดำเนินงานทางเศรษฐกิจ	<ul style="list-style-type: none">• ผู้ถือหุ้นรายหลัก• ผู้บริหารระดับสูง• เจ้าหนี้ / พันธมิตรทางธุรกิจ• ผู้เช่า• คู่ค้า/ผู้รับเหมา	กระทบต่อความมั่นใจ และการตัดสินใจลงทุนของผู้ถือหุ้นรายหลัก ตลอดจนสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจในประเทศ	การบริหารสินทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพช่วยเพิ่มรายได้จากค่าเช่าและมูลค่าทรัพย์สิน ส่งผลต่อเสถียรภาพทางการเงินและดึงดูดนักลงทุน
ตัวชี้วัด (Output Metric) : อัตราผลตอบแทนจากเงินลงทุน (ROI), รายได้ค่าเช่าเฉลี่ยต่อปี			
มูลค่าผลกระทบ (Impact Valuation) : อัตราการเติบโตของมูลค่ากองทุน			
การเปลี่ยนแปลงในมุมมอง (Impact Metric) : อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)			
2. การจัดการพลังงานและทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ	<ul style="list-style-type: none">• ผู้ถือหุ้นรายหลัก• ผู้บริหารระดับสูง• ผู้เช่า• ลูกค้าและชุมชน	ผลกระทบด้านพลังงานต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม การลดต้นทุนด้านพลังงานสำหรับผู้เช่า และส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด	ลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน เพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีด้านความยั่งยืน
ตัวชี้วัด (Output Metric) : ปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้า			
มูลค่าผลกระทบ (Impact Valuation) : ค่าใช้จ่ายพลังงานไฟฟ้าที่ลดลง			
การเปลี่ยนแปลงในมุมมอง (Impact Metric) : อัตราการใช้พลังงานทดแทน (%)			
3. การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และการรับผิดชอบต่อสังคม	<ul style="list-style-type: none">• ผู้บริหารระดับสูง• เจ้าหนี้ / พันธมิตรทางธุรกิจ• ผู้เช่า• คู่ค้า/ผู้รับเหมา• ลูกค้าและชุมชน	ลดมลพิษ ส่งเสริมแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมที่ดี และช่วยลดความเสี่ยงจากภัยพิบัติ	ปรับปรุงการบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศ ลดต้นทุนระยะยาว และเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มุ่งเน้น ESG
ตัวชี้วัด (Output Metric) : ปริมาณการปล่อยคาร์บอนฟุตพริ้นท์ (tCO2e)			
มูลค่าผลกระทบ (Impact Valuation) : ค่าใช้จ่ายด้านพลังงานที่ลดลง			
การเปลี่ยนแปลงในมุมมอง (Impact Metric) : อัตราการลดลงของคาร์บอนฟุตพริ้นท์ (%)			
4. การกำกับดูแลและธรรมาภิบาล	<ul style="list-style-type: none">• ผู้ถือหุ้นรายหลัก• ทิศที่ตั้ง / หน่วยงานกำกับ• ผู้จัดการกองทรัสต์ / พนักงาน• ผู้บริหารระดับสูง• เจ้าหนี้ / พันธมิตรทางธุรกิจ• ผู้เช่า• คู่ค้า/ผู้รับเหมา	สร้างความโปร่งใสและความน่าเชื่อถือในตลาดทุน เพิ่มความมั่นใจของนักลงทุน	ลดความเสี่ยงด้านกฎหมายและข้อกำหนด เพิ่มความสามารถในการระดมทุน
ตัวชี้วัด (Output Metric) : ระดับคะแนน ESG Governance			
มูลค่าผลกระทบ (Impact Valuation) : ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาท			
การเปลี่ยนแปลงในมุมมอง (Impact Metric) : จำนวนข้อร้องเรียนด้านธรรมาภิบาล (Case)			

ประเด็นสำคัญ	ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง	ผลกระทบ	
		ต่อผู้มีส่วนได้เสีย	ต่อมูลค่าองค์กร
ประเด็นสำคัญสูง			
5. การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน และผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none">• ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์• ผู้จัดการกองทรัสต์ / พนักงาน• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์• เจ้าหนี้ / พันธมิตรทางธุรกิจ• ผู้เช่า• คู่ค้า/ผู้รับเหมา• ลูกค้าและชุมชน	ส่งเสริมการดำเนินธุรกิจที่เป็นธรรมและโปร่งใส สนับสนุนคู่ค้าที่ยั่งยืน	ลดความเสี่ยงด้านซัพพลายเชน สร้างความมั่นคงทางธุรกิจ และเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน
ตัวชี้วัด (Output Metric) : จำนวนคู่ค้าที่มีความเสี่ยงด้าน ESG มูลค่าผลกระทบ (Impact Valuation) : ค่าใช้จ่ายที่ลดลงจากการบริหารซัพพลายเชนอย่างมีประสิทธิภาพ การเปลี่ยนแปลงในมุมมอง (Impact Metric) : สัดส่วนคู่ค้าที่ผ่านมาตรฐาน ESG (%)			
6. การพัฒนา และผลกระทบต่อชุมชน รวมถึงสิทธิมนุษยชน	<ul style="list-style-type: none">• ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์• ผู้จัดการกองทรัสต์ / พนักงาน• ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์• ผู้เช่า• คู่ค้า/ผู้รับเหมา• ลูกค้าและชุมชน	สนับสนุนเศรษฐกิจท้องถิ่น เพิ่มโอกาสการจ้างงาน และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของชุมชน	สร้างความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างองค์กรกับชุมชน เพิ่มการสนับสนุนองค์กร และลดข้อพิพาททางสังคม
ตัวชี้วัด (Output Metric) : จำนวนโครงการเพื่อชุมชน มูลค่าผลกระทบ (Impact Valuation) : รายได้ หรืออัตราการจ้างงานคนในชุมชน การเปลี่ยนแปลงในมุมมอง (Impact Metric) : จำนวนผู้ได้รับผลประโยชน์จากโครงการ (People)			

10.3. การจัดการความยั่งยืนในมิติเศรษฐกิจ

10.3.1. ผลการดำเนินงานทางเศรษฐกิจ (Economic Performance) : เสริมสร้างเสถียรภาพการเติบโตเพื่อผลตอบแทนที่มั่นคง

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ดำเนินงานภายใต้โครงสร้างการบริหารของ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ CPNREIT ในสัดส่วนร้อยละ 39 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แยกการบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) โดยมีเป้าหมายหลักในการบริหารแหล่งเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงิน และ สร้างผลตอบแทนที่มั่นคงให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการบริหาร ผลการดำเนินงานทางเศรษฐกิจ (Economic Performance) ภายใต้กรอบการพัฒนาอย่างยั่งยืนในทุกมิติของห่วงโซ่คุณค่า โดยเน้นกลยุทธ์สำคัญดังต่อไปนี้:



<ul style="list-style-type: none"> - ทำงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด - พัฒนาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าเพื่อเพิ่มอัตราการคงอยู่ (retention rate) - ป้องกันความเสี่ยงจากยอดขายของร้านค้าที่ลดลงโดยรักษาความสมดุลของโครงสร้างรายได้ค่าเช่าระหว่างค่าเช่าแบบคงที่ และค่าเช่าตามส่วนแบ่งของยอดขาย 	<ul style="list-style-type: none"> - ปรับสัดส่วนประเภทของร้านค้า (Tenant mix) ให้ทันตามค่านิยมและหลากหลายเพื่อไม่ให้เกิดการแข่งขันที่รุนแรง ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการเช่า - ใช้พื้นที่ส่วนกลางให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อสร้างศูนย์กลางการใช้ชีวิตให้ชุมชน และเพิ่มจำนวนผู้ใช้บริการ - ลดต้นทุนดำเนินการ โดยเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - แสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ๆ - นอกจากการพิจารณาผลตอบแทนและความคุ้มค่าในการลงทุน ยังพิจารณาคุณสมบัติด้าน ESG ประกอบเพื่อความสามารถในการทำกำไรในระยะยาวอย่างยั่งยืน - พิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีข้อจำกัดในการสร้างรายได้ และการเติบโต เพื่อหมุนเวียนเงินลงทุนใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> - บริหารสภาพคล่อง - บริหารโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมที่สุด - การกระจายหนี้ - การบริหารความเสี่ยงเชิงรุก - การเงินสีเขียว (Green finance) เพื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำลง สนับสนุนการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และช่วยให้องค์กรสามารถปรับตัวต่อผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศได้
---	--	---	---

เป้าหมาย

บริหารกองทุนให้เติบโตอย่างต่อเนื่องทุกปี และรักษาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างยั่งยืน

ผลการดำเนินงาน

ปี	รายได้ (ไม่รวมผลกระทบจาก TFRS16) (ล้านบาท)	อัตราเติบโต (ร้อยละ)	การจ่ายเงินปันผล (บาทต่อหน่วย)
2565	5,033	47.6	1.1369
2566	5,838	16.0	1.1260
2567	6,074	4.1	1.0620
2568	6,439	6.0	1.0904

ปี 2568 CPNREIT มีรายได้รวม 6,439 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานร้อยละ 93 จำนวนผู้ใช้บริการศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 89 จากการบริหารโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ รายได้หลักแบ่งเป็น

- ธุรกิจศูนย์การค้า รายได้ค่าเช่าและบริการ 4,968 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 จากการลงทุนในเซ็นทรัล พระราม 2 ตามสัญญาใหม่ มีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น 10,845 ตร.ม. และการรับรู้รายได้ค่าสาธารณูปโภคและรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (CAM Charge) ของเซ็นทรัลปิ่นเกล้า และเซ็นทรัลพระราม 2 ตามสัญญาใหม่
- ธุรกิจอาคารสำนักงาน รายได้ค่าเช่าและบริการ 1,026 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 เป็นผลจากอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์และอาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
- ธุรกิจโรงแรม รายได้ค่าเช่า 413 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 จากการปรับขึ้นค่าเช่ารายปีตามสัญญา
- รายได้อื่น ๆ 27 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด และรายได้ดอกเบี้ย

10.3.2. การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน และ ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

CPNREIT ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืนเพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย การคัดเลือกคู่ค้าโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และสิทธิมนุษยชน รวมถึงการใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม การลดของเสีย การใช้พลังงานหมุนเวียน และการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มผลตอบแทนและสร้างความต่อเนื่องของธุรกิจ

แนวทางการบริหารห่วงโซ่อุปทานของกองทรัสต์

1. สร้างการเติบโตของทรัพย์สินที่ลงทุน ด้วยการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ ปรับขึ้นค่าเช่า และใช้พื้นที่ส่วนกลางให้เกิดประโยชน์สูงสุด
2. ลงทุนในทรัพย์สินใหม่ โดยคัดเลือกทรัพย์สินที่มีศักยภาพ พร้อมโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม
3. ปรับปรุงทรัพย์สินให้ทันสมัย โดยทยอยรีโนเวตศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เพื่อเพิ่มศักยภาพการแข่งขัน

แนวทางการบริหารห่วงโซ่อุปทานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแนวทาง UN Global Compact ประกอบด้วย 6 กระบวนการ ดังนี้

1. กำหนดความมุ่งมั่น และนโยบายที่ชัดเจนในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน โดยจัดทำจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจของคู่ค้า (*Code of Conduct for Supplier*) ที่ครอบคลุมประเด็นสังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้คู่ค้ามีการดำเนินงานอย่างมีจริยธรรมและรับผิดชอบต่อสังคม
2. ประเมินขอบเขตในการดำเนินโครงการเพื่อการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทาน โดยแบ่งเป็น
 - 1) คู่ค้าส่วนการพัฒนาธุรกิจและก่อสร้าง ศูนย์การค้า และอาคารอื่น ๆ
 - 2) ส่วนการบริหารศูนย์การค้า และการตลาด
 - 3) ส่วนการบริหารองค์กร

รายละเอียดเพิ่มเติม *คู่ค้า | Central Pattana (CPN)*

3. กำหนดกลุ่มคู่ค้าสำคัญของบริษัท โดยวิเคราะห์จาก
 - 1) มูลค่าการค้าระหว่างกัน
 - 2) ความเกี่ยวข้องเชิงกลยุทธ์ทางธุรกิจ
 - 3) ความจำเป็นด้านการพึ่งพา เนื่องจากมีจำนวนคู่ค้าน้อยรายในตลาด

4. กำหนดบทบาทและหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานภายในองค์กร ครอบคลุมตั้งแต่ระดับกรรมการบริษัทไปจนถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายผลิต ฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ ฝ่ายคลังสินค้า และฝ่ายจัดส่งสินค้า เป็นต้น
5. จัดให้มีกระบวนการ/ขั้นตอน/วิธีการ/แนวปฏิบัติ เพื่อระบุความเสี่ยงทางด้านเศรษฐกิจ (เช่น ความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้ค้าน้อยราย ความเสี่ยงจากการได้รับสินค้า/บริการ ที่ไม่ได้คุณภาพ) สังคม (เช่น สิทธิมนุษยชน การดูแลพนักงานและแรงงาน) และสิ่งแวดล้อม (เช่น การปฏิบัติตาม กฎหมาย ระเบียบ มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม) ที่เกิดจากคู่ค้าของบริษัท
6. สร้างการมีส่วนร่วมกับคู่ค้า เพื่อสื่อสารความคาดหวังและความตั้งใจของบริษัทในการ บริหารจัดการความยั่งยืน ตลอดจนหาแนวทางเพื่อเพิ่มศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันและสร้างพลังความร่วมมือในห่วงโซ่อุปทาน

ผลการดำเนินงาน

ข้อมูลด้านการแสดงความรับผิดชอบต่อพัฒนาคู่ค้าส่วนปฏิบัติการศูนย์การค้า	ปี 2568	
จำนวนคู่ค้าที่มีการประเมินและการพัฒนา	(ราย)	(ร้อยละ)
คู่ค้าส่วนปฏิบัติการ (Supplier Tier 1)	1,220	100
คู่ค้าสำคัญทางตรง (Critical Tier 1 Suppliers)	92	7.5
คู่ค้าที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดผลกระทบเชิงลบต่อ ESG (High Potential ESG Risk)	20	1.6
คู่ค้าสำคัญและคู่ค้าที่มีความเสี่ยงด้าน ESG	17	1.4
คู่ค้าสำคัญทางอ้อม (Critical Non-Tier 1 Supplier)	3	0.3
จำนวนรวมของคู่ค้าสำคัญที่ได้รับการประเมินทางเอกสาร (Desk Assessments) หรือการประเมินคู่ค้า ณ สถานที่ปฏิบัติการ (On-Site Assessments)	1,220	100
มูลค่าการจัดซื้อจัดจ้างกับคู่ค้าสำคัญและคู่ค้าที่มีความเสี่ยงด้าน ESG (ล้านบาท)	915	

10.3.3. การกำกับดูแลและธรรมาภิบาล

บริษัทฯ กำกับดูแลกองทรัสต์ด้วยหลักการธรรมาภิบาล จริยธรรม และกำหนดโครงสร้างการกำกับดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมดุล ดังรายละเอียดในหัวข้อ “นโยบายกำกับดูแลกิจการ” ด้วยตระหนักดีว่า การควบคุมกำกับดูแลกิจการที่ดีสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างยั่งยืน ตลอดจนส่งผลต่อการสร้างความเชื่อมั่น และเพิ่มการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ในทางกลับกัน หากธุรกิจไม่มีการกำกับดูแลที่ดี จะส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือ และความเชื่อมั่นจากนักลงทุน จนส่งผลถึงผลประโยชน์ที่ลดลงด้วยอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ CPNREIT มี ‘บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด’ หน่วยงานภายนอกที่ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการภายใน ทำหน้าที่เป็น ‘ทรัสต์’ ในฐานะผู้มีอำนาจปฏิบัติหน้าที่ตามวิชาชีพ ซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต ทำหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และตามกฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจน เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังรายละเอียดในหัวข้อ “หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์” รวมถึงการกำกับดูแลโดยบุคคลภายนอกในหัวข้อ “บุคคลอื่น” และมีกรรมการอิสระ 3 ท่าน ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังรายละเอียดในหัวข้อ “หน้าที่และ

ความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ” เพื่อถ่วงดุลอำนาจในการป้องกันการเอื้อประโยชน์ หรือการเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสีย และดูแลผลประโยชน์ที่ดีที่สุดให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ดังนั้น จึงเชื่อมั่นได้ว่าการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นไปอย่างโปร่งใส ตรงไปตรงมา และสามารถตรวจสอบได้ ภายใต้โครงสร้างกำกับดูแลองค์กรโดยคณะกรรมการชุดย่อยชุดเดียวกับ ‘เซ็นทรัลพัฒนา’ ซึ่งเป็น ‘ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์’ หลักของกองทรัสต์ อันประกอบด้วยคณะกรรมการเฉพาะเรื่องจำนวน 3 คณะ ช่วยกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญ ได้แก่ คณะกรรมการนโยบายความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบและธรรมาภิบาล คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน รวมถึง โครงสร้างการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืน ดังรายละเอียด คณะกรรมการชุดย่อย | (CPN) รวมถึงการมีกรรมการบริหารที่ดำรงตำแหน่งควบคู่ภายในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ในฐานะ ‘กรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร’ และ ‘รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานการเงิน บัญชีและบริหารความเสี่ยง’ รวมถึง ‘รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหาร บริษัท แกรนต์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)’ ซึ่งดูแลอสังหาริมทรัพย์ในส่วนศูนย์การค้า และอาคารสำนักงาน ควบคู่กัน ซึ่งเป็นประโยชน์ในด้านการบริหารที่เสมือนมีการกำหนดนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ และการดำเนินงานที่สำคัญขององค์กรร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด ตลอดจน มีการติดตามควบคุมการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งในส่วนที่เป็นตัวเงินและส่วนที่ไม่ใช่ตัวเงิน ตามมุมมองด้านธรรมาภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม (Environmental, Social and Governance : ESG) ในที่ประชุมคณะกรรมการรายไตรมาสไปด้วยกัน และมีการติดตามการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เฉพาะเรื่อง ในการกลั่นกรองงานที่มีความสำคัญอย่างรอบคอบ เพื่อช่วยกันขับเคลื่อนการดำเนินงานตามกลยุทธ์และกรอบนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล และส่งเสริมศักยภาพในการแข่งขันทางธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแนวทางแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในการทำรายการระหว่างกัน ดังนี้

- การอ้างอิงราคาตลาด
- การทำสัญญา และนโยบายที่ชัดเจน
- การกำหนดเงื่อนไขรายการที่เป็นธรรม
- การมีทรัสต์เป็นผู้กระทำการในนามกองทรัสต์
- การติดตามการทำรายการที่เกิดขึ้น
- การทบทวนความเหมาะสมของแนวทางที่ใช้อยู่เสมอ

สำหรับผู้จัดการกองทรัสต์ มีอำนาจและหน้าที่ในการบริหารกองทรัสต์ตามแผนงานอย่างเคร่งครัด ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างดีที่สุด และดำเนินการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาการก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวทางในการนำนโยบายดังกล่าวไปใช้เพื่อให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรมตามรายละเอียด การกำกับดูแลกองทรัสต์ | CPN Retail Growth Leasehold REIT (CPNREIT) และยึดถือหลักปฏิบัติตามหลักธรรมาภิบาลการลงทุน (Investment Governance Code) ดังนี้

- 1) กำหนดนโยบายธรรมาภิบาลการลงทุนที่ชัดเจน
- 2) มีการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างเพียงพอเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุด
- 3) ตัดสินใจและติดตามบริษัทที่ลงทุนอย่างใกล้ชิดและทันเหตุการณ์ (Actively)

- 4) เพิ่มระดับในการติดตาม เมื่อมีกรณีพิเศษทั้งในเชิงบวกและลบ เพื่อประเมินความเสี่ยง และโอกาสสร้างรายได้เพิ่มเติม
- 5) เปิดแผนนโยบายการใช้สิทธิออกเสียงและผลการใช้สิทธิออกเสียง
- 6) ร่วมมือกับผู้ลงทุนรายอื่นตามความเหมาะสม
- 7) เปิดแผนนโยบายธรรมาภิบาลการลงทุน และการปฏิบัติตามนโยบายต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างสม่ำเสมอ

การสนับสนุนสถาบันและสมาคมทางธุรกิจ

บริษัทฯ ตั้งมั่นในการดำเนินธุรกิจบนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และประพฤติชอบตามจริยธรรมธุรกิจ มีการสนับสนุนสถาบันและสมาคมทางธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ และแนวปฏิบัติที่ดีในการจัดการกองทรัสต์ รวมถึงองค์กรเครือข่ายต่อต้านการทุจริต เพื่อสร้างความร่วมมือกันในภาคธุรกิจให้สามารถบรรลุเจตนารมณ์ซึ่งเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมร่วมกัน โดยไม่มีนโยบายการสนับสนุนทางการเงินหรือทรัพยากรใด ๆ แก่พรรคการเมือง องค์กร หรือบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องทางการเมือง

ทั้งนี้ มีกระบวนการพิจารณาอนุมัติการสนับสนุนสถาบันและสมาคมต่าง ๆ แบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก ดังนี้

1. สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์โดยตรง ได้แก่ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (Thai Bond Market Association ; ThaiBMA) สมาคมบริษัทหลักทรัพย์ไทย (Association of Thai Securities Companies ; ASCO) สมาคมนักวิเคราะห์การลงทุน (Investment Analysts Association ; IAA) สมาคมบริษัทจัดการลงทุน (Association of Investment Management Companies ; AIMC) สมาคมนักลงทุนสถาบันไทย (Thai Institutional Investors Association ; TIIA) เป็นต้น

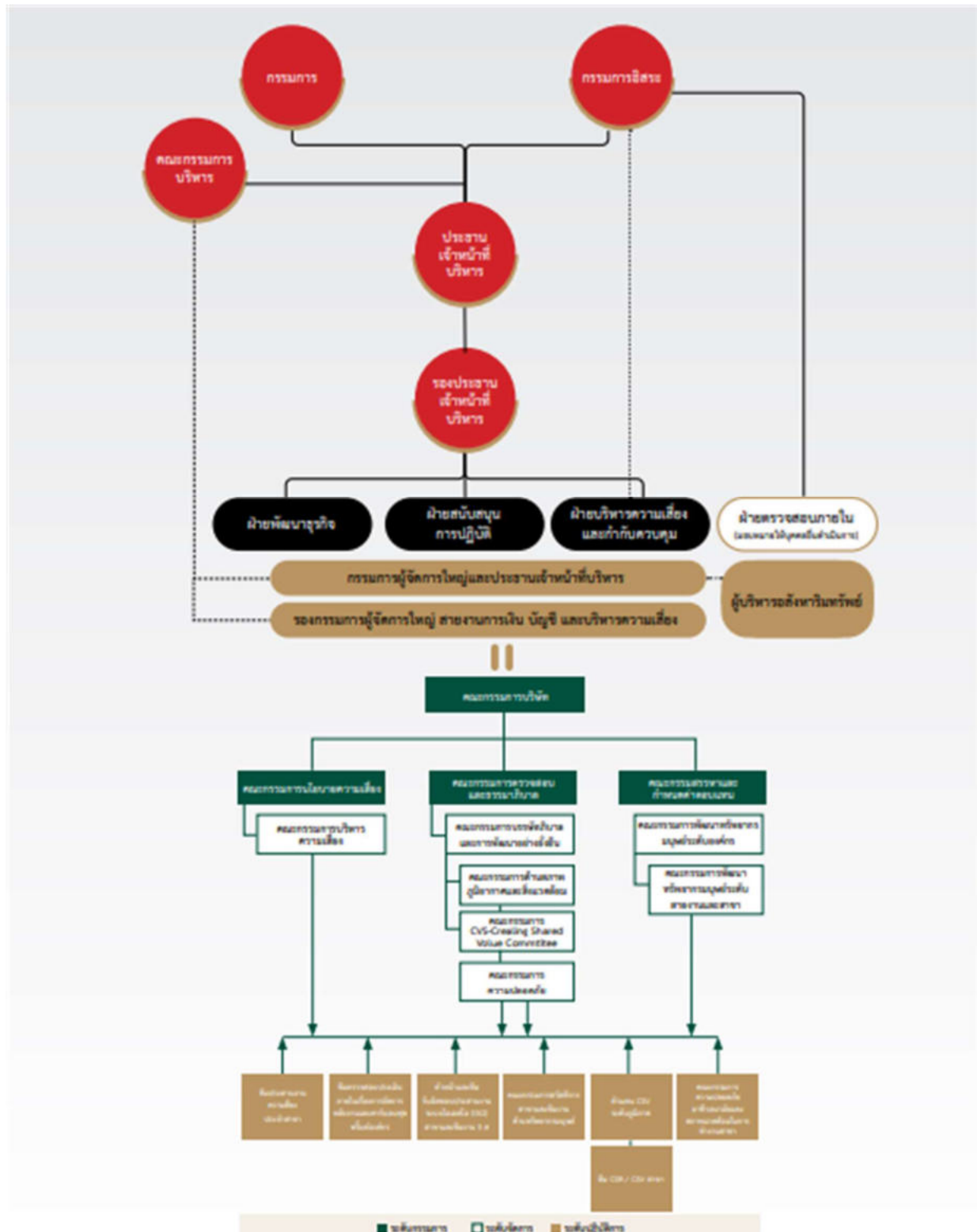
2. สมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์โดยอ้อม โดยสนับสนุนผ่านผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาทิ สมาคมพลังงานหมุนเวียนไทย (อาร์อี 100) ในฐานะที่เห็นพ้องพัฒนาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ร่วมก่อตั้งสมาคมเพื่อขับเคลื่อนประเทศไทยสู่การใช้พลังงานหมุนเวียน 100% โดยร่วมกับภาคธุรกิจเพื่อดำเนินการแก้ปัญหาภาวะโลกร้อน ซึ่งเริ่มขึ้นนับจากการประชุมสหประชาชาติ ครั้งที่ 2 ตามข้อตกลงปารีส รวมถึง สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย (Thai LCA) สมาคมศูนย์การค้าไทย (TSCA) สมาคมผู้ค้าปลีกไทย (Thai Retailers Association) สมาคมด้านสื่อสารมวลชน สมาคมด้านการศึกษา สมาคมทางหลวงแห่งประเทศไทย สมาคมธุรกิจการท่องเที่ยว สมาคมการแสดงสินค้า เป็นต้น โดยสนับสนุนตามสัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์

การแจ้งเบาะแสและการร้องเรียน

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

เป้าหมาย บริษัทฯ มีเป้าหมายการกำกับดูแลและธรรมาภิบาลอย่างทั่วถึงและครอบคลุม โดยมีเรื่องร้องเรียนด้าน ESG เป็น 'ศูนย์' และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดการเรื่องร้องเรียนได้ภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดอย่างมีประสิทธิภาพ 100%

ผลการดำเนินงาน บริษัทฯ ไม่มีกรณีพิพาท/ถูกตัดสินความผิด หรือฟ้องร้องในประเด็นด้านธรรมาภิบาล สิ่งแวดล้อม และสังคม



10.3.4. การเลือกลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และบริการที่ยั่งยืนตามหลักการ ESG

บริษัทฯ มุ่งเน้นประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งและ พึ่งปฏิบัติในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการบริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติ CPNREIT หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จ อันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และนักลงทุน ทั่วไป

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสต่อผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทฯ จึงเลือกลงทุนในบริษัทฯ ที่ดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยมีการติดตามผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ดำเนินธุรกิจโดยเคารพและปฏิบัติตามเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดเพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม ดังนี้

เกณฑ์ หรือ คุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT พิจารณาในการลงทุน

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

ผลการดำเนินงาน

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

ตลอดจน ติดตามการลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนามีการดำเนินการตามรายละเอียด *Green-finance-framework* เพื่อร่วมกันผลักดันองค์กรสู่เป้าหมาย ‘องค์กรคาร์บอนสุทธิเป็นศูนย์’ (Net Zero) รวมถึง มีการกำหนดตัวชี้วัดด้านการประเมินผลการดำเนินงานตามหลักการ ESG เป็นเกณฑ์หนึ่งในการพิจารณาประเมินผลการดำเนินงานของพนักงานและผู้บริหาร การปรับขึ้นเงินเดือน เงินโบนัส และตำแหน่งของพนักงาน เพื่อให้ทุกคนตระหนักและมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนความยั่งยืนขององค์กรร่วมกัน

ในปี 2568 CPNREIT ชำระค่าสิทธิการเช่าโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 สำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปีแรก เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 โดย CPNREIT ได้ใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน ต่อจากนั้น CPNREIT ได้ออก Sustainability-Linked Bonds มูลค่า 6,000 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมบางส่วน โดย CPNREIT เป็นกองทรัสต์รายแรกในประเทศไทยที่ออกหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืนเชื่อมโยงกับ Key Performance Indicator (KPI) หรือดัชนีชี้วัดผลงานหรือความสำเร็จด้านสิ่งแวดล้อม โดยได้รับการสนับสนุนจากบรรษัทเงินทุนระหว่างประเทศ (International Finance Corporation – IFC) และมี DNV's Second Party Opinion (SPO) ช่วยให้ง่ายต่อการลงทุนทางการเงินอยู่ในระดับต่ำ และเชื่อมโยงโดยตรงกับการลดคาร์บอนของอสังหาริมทรัพย์ที่ CPNREIT ลงทุน ทำให้การเงินและความยั่งยืนดำเนินไปพร้อมกันอย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ปัจจุบัน CPNREIT มีการลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว ประกอบด้วย ศูนย์การค้า 7 แห่ง ได้แก่ 1) เซ็นทรัล พระราม 2 2) เซ็นทรัล พระราม 3 3) เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า 4) เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต 5) เซ็นทรัล พัทยา 6) เซ็นทรัล ลำปาง และ 7) เซ็นทรัล มารีน่า อาคารสำนักงาน 4 แห่ง ได้แก่ 1) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ 2) ปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ บี 3) เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และ 4) ยูนิลีเวอร์ เฮาส์ และโรงแรม 1 แห่ง ได้แก่ โรงแรมฮิลตัน พัทยา

10.3.5. การจัดการลูกค้าสัมพันธ์และความสามารถในการรักษาผู้เช่า

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

ดังนั้น CPNREIT มีการกำหนดและบริหารการจ่ายค่าตอบแทนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารจัดการลูกค้าสัมพันธ์และพัฒนาความสามารถในการรักษาผู้เช่า ดังนี้

1) การกำหนดค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าร้านค้าและสำนักงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจในการรักษาความพึงพอใจของลูกค้าผู้เช่าอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

2) การกำหนดค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่และการต่อสัญญาเช่า เพื่อสร้างแรงจูงใจในการหาผู้เช่ารายใหม่ เมื่อมีพื้นที่ว่าง เพื่อการรักษาความมั่นคงทางรายได้

3) การกำหนดค่าธรรมเนียมพิเศษ โดยพิจารณาจากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดจากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การประหยัดน้ำ พลังงาน และเชื้อเพลิงต่าง ๆ

4) การกำหนดค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

5) การกำหนดค่าธรรมเนียมในการควบคุมงานด้านการปรับปรุง เพื่อสร้างแรงจูงใจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในการลดความเสี่ยงจากผลกระทบทางลบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม และพัฒนาโอกาสในการสร้างผลกระทบทางบวก เช่น การติดตั้ง Solar Roof เป็นต้น

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในหัวข้อ “คำตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจาก CPNREIT”

โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแนวทางในการบริหารจัดการด้านความพึงพอใจของร้านค้า ประกอบด้วย ประเด็น ดังต่อไปนี้

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

ตลอดจน การพัฒนาความพึงพอใจของผู้เช่าอย่างเฉพาะเจาะจง เพื่อตอบสนองความต้องการจนเกิดความประทับใจ แนะนำระหว่างผู้ประกอบการ และนักธุรกิจ

ผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้า

ผู้บริหารศูนย์การค้าประเมินความพึงพอใจของลูกค้าโดยใช้รูปแบบ Net Promoter Score (NPS) ซึ่งคำนวณจาก สัดส่วนของลูกค้าที่มีความพึงพอใจสูง (Promoters: ให้คะแนน 9-10) หักด้วยลูกค้าที่ไม่พึงพอใจ (Detractors: ให้คะแนน 0-6) โดยไม่นำคะแนนของกลุ่มที่มีความรู้สึกเป็นกลาง (Passives: ให้คะแนน 7-8) มารวมในการประเมิน โดยใช้เครื่องมือนี้มาตั้งแต่ปี 2565 เพื่อให้ความสำคัญกับเสียงของลูกค้าทั้งสองกลุ่ม ทั้งผู้ที่มีความพึงพอใจสูงและผู้ที่ยังไม่พึงพอใจ โดยมุ่งรักษาคุณภาพของบริการที่เป็นเลิศให้ดียิ่งขึ้น พร้อมทั้งปรับปรุงและพัฒนาส่วนที่ยังมีข้อจำกัดให้เกิดสมดุลและประสิทธิภาพสูงสุด โดยทั่วไปมีมาตรฐานคะแนน NPS ตามระดับช่วงคะแนน ดังนี้

0	ควรปรับปรุง	-100	0	ดี	30	31	ดีมาก	70	71	ยอดเยี่ยม	100
---	-------------	------	---	----	----	----	-------	----	----	-----------	-----

ผลการดำเนินงาน

ปี	ความพึงพอใจของผู้เช่าร้านค้า		ความพึงพอใจของลูกค้า
	NPS (%)	ความครอบคลุมของการประเมิน (%)	NPS (%)
2565	45%	81.6%	59%
2566	39%	54.0%	34%
2567	51%	45.5%	55%
2568	63%	42.0%	64%

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถรักษาระดับการประเมินความพึงพอใจตามเกณฑ์มาตรฐานเฉลี่ยอยู่ในระดับ ‘ดีมาก’ ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังสูงกว่าภาพรวมของกลุ่ม Commercial real estate ในปี 2568 ซึ่งอยู่ในระดับร้อยละ 30-35

อย่างไรก็ตาม หากมีโครงการใดที่ผลประเมินอยู่ในระดับที่ควรปรับปรุง บริษัทฯ จะมีการติดตามการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด

10.3.6. การบริหารจัดการความเสี่ยงและภาวะวิกฤต

บริษัทฯ คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงอย่างรอบด้าน ประกอบด้วย

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ (Strategic Risk)
2. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)
3. ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน (Operational Risk)
4. ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย (Compliance Risk)

ตามรายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏในหัวข้อ “ปัจจัยความเสี่ยง”

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคำนึงถึงความเสี่ยงเกิดใหม่ (Emerging Risks) ได้แก่

1. ความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศสุดขั้ว (Extreme Weather) และ ESG

การเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศที่รุนแรงและมาตรฐานด้าน ESG ที่เข้มงวดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจหลายมิติ ได้แก่

- ผลกระทบทางกายภาพ ความเสียหายต่ออาคารและโครงสร้างพื้นฐาน เพิ่มภาระค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและค่าเบี้ยประกัน
- ผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน การลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวจากสภาพอากาศที่ไม่เอื้ออำนวย อาจกระทบต่อรายได้ของธุรกิจ
- ผลกระทบจากการเปลี่ยนผ่าน (Transition Risk) มาตรการและกฎระเบียบด้านสิ่งแวดล้อมที่เข้มงวดขึ้น อาจเพิ่มต้นทุนดำเนินงาน เช่น ค่าพลังงาน และค่าใช้จ่ายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายความยั่งยืน

2. ความเสี่ยงจากปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence; AI)

การใช้งาน AI ที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้เกิดความเสี่ยงด้านความปลอดภัยทางไซเบอร์ และการแพร่กระจายข้อมูลเท็จที่ผลิตหรือบิดเบือน เช่น Cyber Crime และ Deepfake ซึ่งอาจนำไปสู่การฉ้อโกงทางการเงิน การให้

ข้อมูลที่คลาดเคลื่อน และส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือขององค์กร หากไม่มีการยกระดับมาตรการรักษาความปลอดภัยทางไซเบอร์อย่างเพียงพอ

3. ความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Risk)

ความขัดแย้งระหว่างประเทศและการแบ่งขั้วทางการเมือง ส่งผลต่อเศรษฐกิจโลก อัตราเงินเฟ้อ และพฤติกรรมการใช้จ่ายของประชาชน ความไม่แน่นอนเหล่านี้ อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยซึ่งพึ่งพิงภาคการค้าและการลงทุนจากต่างประเทศ

แนวทางการจัดการ

บริษัทฯ ดำเนินการติดตามและวิเคราะห์สถานการณ์ความเสี่ยงอย่างใกล้ชิด พร้อมปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับกฎหมาย เทคโนโลยี และแนวโน้มโลก โดยมีแนวทางดังนี้

- เฝ้าระวังและประเมินผลกระทบของปัจจัยเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง
- ประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเครือข่ายผู้เชี่ยวชาญเพื่อวางแผนรับมือและบรรเทาความเสี่ยง
- ยกระดับมาตรการความปลอดภัยทางไซเบอร์ และเพิ่มความโปร่งใสในการบริหารข้อมูล
- เตรียมแผนสำรองทางธุรกิจและมาตรการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความผันผวนของเศรษฐกิจและการเปลี่ยนแปลงด้านกฎระเบียบ

1. มาตรการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพภูมิอากาศสุดขั้ว (Extreme Weather) และ ESG

กองทรัสต์ให้ความสำคัญกับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยดำเนินมาตรการเชิงรุกทั้งด้านการลงทุน การบริหารจัดการทรัพยากร และการเงิน ดังนี้

- ลงทุนปรับปรุงระบบ HVAC มูลค่า 17.85 ล้านบาท ซึ่งช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้าได้ 727,533 กิโลวัตต์ชั่วโมงต่อปี คิดเป็นมูลค่าการประหยัดประมาณ 2.76 ล้านบาทต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 6.5 ปี
- ติดตั้งระบบ Solar Rooftop สามารถผลิตพลังงานไฟฟ้าได้ 4,236 เมกะวัตต์ชั่วโมงต่อปี เพิ่มขึ้นร้อยละ 545 เมื่อเทียบกับปีฐาน
- นำแนวคิด Internal Carbon Pricing ในอัตรา 200 บาทต่อตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (tCO₂e) มาใช้เป็นปัจจัยประกอบการตัดสินใจลงทุน
- ออกตราสารหนี้เพื่อความยั่งยืน (Sustainability Linked Bond) มูลค่า 6,000 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนเป้าหมายด้าน ESG และลดต้นทุนทางการเงินในระยะยาว

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีมาตรการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุม ได้แก่

- การจัดหาประกันภัยทรัพย์สินมูลค่า 23,777.52 ล้านบาท และความคุ้มครองรายได้ 14,136.00 ล้านบาท โดยมีค่าเบี้ยประกันภัยประมาณ 14.65 ล้านบาทต่อปี
- การจัดทำแผนเตรียมความพร้อมและแผนรับมือเหตุฉุกเฉินจากน้ำท่วมและภัยพิบัติทางธรรมชาติ
- การติดตั้งระบบรีไซเคิลน้ำ ปริมาณ 34,358 ลูกบาศก์เมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 399 จากปีฐาน
- การปรับปรุงฉนวนกันความร้อนของอาคารเพื่อลดการใช้พลังงานและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน

2. มาตรการจัดการความเสี่ยงจากปัญญาประดิษฐ์ (Artificial Intelligence: AI)

กองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีและความปลอดภัยของข้อมูลจากการใช้ AI และระบบดิจิทัล โดยมีการกำกับดูแลอย่างใกล้ชิด ได้แก่

- มีประธานเจ้าหน้าที่ด้านความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ (CISO) ทำหน้าที่ทดสอบ ตรวจสอบ และเฝ้าระวังระบบอย่างต่อเนื่อง
- ดำเนินการมอนิเตอร์ภัยคุกคามทางไซเบอร์ และแจ้งเตือนผู้ใช้งานเกี่ยวกับความเสี่ยงต่าง ๆ เช่น Phishing และภัยจากมัลแวร์
- จัดอบรมให้ความรู้ด้านความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์แก่บุคลากรอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความตระหนักและลดความเสี่ยงจากความผิดพลาดของมนุษย์

3. มาตรการจัดการความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Risk)

กองทรัสต์ติดตามสถานการณ์ความผันผวนทางภูมิรัฐศาสตร์และเศรษฐกิจโลกอย่างใกล้ชิด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาคการลงทุน อสังหาริมทรัพย์ และต้นทุนทางการเงิน โดยมีแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยง ได้แก่

- ประเมินผลกระทบจากเหตุการณ์ทางภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจมีต่อกระแสเงินสด ต้นทุนการดำเนินงาน และความเชื่อมั่นของผู้เช่า
- กระจายแหล่งเงินทุนและบริหารโครงสร้างหนี้้อย่างรอบคอบ เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและตลาดการเงิน
- ปรับกลยุทธ์การลงทุนและการบริหารสินทรัพย์ให้มีความยืดหยุ่น รองรับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจและกฎระเบียบระหว่างประเทศ

10.4. การจัดการความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

10.4.1. นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

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

ดังนั้น บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมตามแนวทางการบริหารจัดการลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม โดยกรรมการบริหารมีบทบาทและความรับผิดชอบในการติดตามนโยบายการจัดการสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมถึงการดำเนินงานและบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน และสาธารณูปโภค รวมถึงสภาพภูมิอากาศ สภาพแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และการจัดการของเสีย เพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุดอย่างเป็นระบบและยั่งยืน โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม อาทิ มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO14001) มาตรฐานการจัดการก๊าซเรือนกระจก (ISO14064-1) มาตรฐานระบบการจัดการด้านพลังงาน (ISO 50001) และแนวทาง

การบริหารจัดการอาคารประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม หรือมาตรฐานอาคารเขียวในระดับนานาชาติ โดยมีเป้าหมายสนับสนุนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ทรัพยากรต่างๆ อย่างมีประสิทธิภาพ และเพิ่มการใช้ทรัพยากรหมุนเวียน เช่น ไฟฟ้าจากแสงอาทิตย์ การใช้น้ำรีไซเคิล การคัดแยกวัสดุเหลือใช้เพื่อนำไปรีไซเคิล ซึ่งเป็นการลดการสร้างทรัพยากรใหม่ตั้งแต่ต้นทาง อีกทั้ง ยังช่วยลดปริมาณขยะฝังกลบ ซึ่งช่วยตอบสนองตามเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ตาม การกำกับดูแลองค์กร | 19. นโยบายด้านสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

10.4.2. การจัดการพลังงาน และทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ (Energy & Resource Efficiency Management)

CPNREIT ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและเศรษฐกิจหมุนเวียน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องทบทวนและปรับปรุงมาตรการจัดการสิ่งแวดล้อมให้มีประสิทธิภาพอยู่เสมอ โดยมุ่งเน้นการประหยัดพลังงานเชื้อเพลิง พลังงานไฟฟ้า ส่งเสริมการใช้พลังงานหมุนเวียน การประหยัดน้ำ และการอนุรักษ์ทรัพยากรต่างๆ โดยนำแนวคิดตามหลักการเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) มาใช้วางแผน และออกแบบการดำเนินงานโดยใช้ทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัดมาใช้หมุนเวียนให้คุ้มค่า รักษาและสร้างคุณค่าจากทรัพยากรที่มี ให้อยู่ระบบให้ได้มากที่สุด เพื่อลดการส่งของเสียออกนอกระบบ และลดการสร้างขยะ ตลอดจน ดำเนินการจัดการของเสียหรือวัตถุดิบทรายอย่างเหมาะสม เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมโดยรวม

แนวทางในการบริหารจัดการพลังงาน และทรัพยากร

1. ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการอนุรักษ์พลังงาน ทรัพยากรธรรมชาติ สภาพภูมิอากาศ และสิ่งแวดล้อม และปฏิบัติตามกฎหมายอนุรักษ์พลังงานและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
2. จัดให้มีระบบบริหารงานตามมาตรฐานของประเทศ และมาตรฐานสากลตามสมควร อาทิ ระบบการจัดการพลังงาน ระบบการจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการลดและป้องกันการเกิดมลพิษ
3. มีการพัฒนาด้านเทคโนโลยี และปรับปรุงสมรรถนะระบบการจัดการพลังงาน และสาธารณูปโภคอย่างต่อเนื่อง อาทิ น้ำ แก๊ส น้ำมัน ควบคู่ไปกับการดูแลสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม โดยกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงาน
4. กำหนดเป้าหมายการลดใช้พลังงาน สาธารณูปโภค และการดูแลสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม และติดตามรายงานผลอย่างต่อเนื่อง
5. ทบทวนปรับปรุงนโยบาย และแผนการดำเนินงานเป็นประจำทุกปี
6. สื่อสารนโยบายให้บุคลากร และผู้เกี่ยวข้องรับทราบและปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง โดยถือเป็นหน้าที่รับผิดชอบของทุกฝ่าย และสร้างความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด
7. จัดสรรบุคลากร งบประมาณ สนับสนุนการฝึกอบรม และการมีส่วนร่วมของพนักงาน รวมทั้ง ความร่วมมือกับหน่วยงานภาครัฐ เอกชน ชุมชนและสังคมอย่างเหมาะสม
8. สนับสนุนการมีส่วนร่วมของพนักงาน ผ่านโครงการประกวดไอเดียนวัตกรรม ที่เปิดโอกาสให้พนักงานนำเสนอแนวคิดใหม่ๆ ทั้งในรูปแบบของ เทคโนโลยี และ การปรับปรุงกระบวนการทำงาน ที่สามารถแก้ไขปัญหาได้จริง ลดระยะเวลาในการทำงาน และช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงานขององค์กร ตลอดจน การขยายผลและต่อยอดแนวคิดที่เป็นประโยชน์ไปยังสาขาอื่นๆ เพื่อให้เกิดผลลัพธ์ที่เป็นรูปธรรมและสามารถนำไปใช้

ได้ในวงกว้าง ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรแห่งนวัตกรรม พร้อมทั้งสนับสนุนการใช้พลังงานและทรัพยากรอย่างคุ้มค่าและยั่งยืน

ตัวอย่างมาตรการพัฒนาประสิทธิภาพพลังงาน

1. การปรับปรุงประสิทธิภาพของระบบปรับอากาศ (HVAC) เพื่อควบคุมอุณหภูมิ ความชื้น ความสะอาด และการกระจายอากาศให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อให้อากาศภายในศูนย์การค้ามีคุณภาพที่ดีและปลอดภัยต่อผู้เช่า และผู้มาศูนย์การค้า
2. การติดตั้งเทคโนโลยี Variable Speed Drive (VSD) เพื่อปรับความเร็ว (RPM) ในปั๊มลมหรือเครื่องอัดอากาศ (air compressor) ตามการใช้งานจริง แทนแบบความเร็วคงที่ (fixed-speed compressor)
3. การปรับปรุงระบบควบคุมอัตโนมัติช่วยบริหารจัดการระบบทำความเย็น (Chiller Plant Management System: CPMS)
4. การติดตั้งระบบ Environmental Dashboard เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการจัดการพลังงาน และลดค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างเจ้าหน้าที่ตรวจประเมินด้านพลังงาน (Energy Audit) ปีละ 2 ครั้ง

ตัวอย่างมาตรการอนุรักษ์น้ำ

1. ดำเนินการตามหลักการ 3R คือ ลดการใช้น้ำ (Reduce) ใช้น้ำซ้ำ (Reuse) และนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วมาปรับปรุงคุณภาพและนำกลับไปใช้ใหม่ หรือ รีไซเคิล (Recycle) เพื่อช่วยลดปัญหาการขาดแคลนน้ำให้แก่ประเทศไทย ซึ่งเป็นประเทศเกษตรกรรมและอยู่ในสถานะความเครียดน้ำสูงในปัจจุบัน
2. มาตรการลดใช้น้ำ : ติดตั้งชักโครกชนิดประหยัดน้ำ และทำความสะอาดพื้นด้วยเทคโนโลยีไม่ใช้น้ำ
3. มาตรการใช้น้ำซ้ำ : มีการศึกษาเพื่อสำรวจโซลูชันการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ สำหรับรดน้ำต้นไม้ และบริเวณน้ำพุ
4. นอกจากนี้ ในส่วนของทางโรงแรมอีสตัน ได้มีการติดตั้งท่อน้ำเพื่อนำน้ำที่เหลือจากขวดน้ำดื่มภายในห้องพักมารดน้ำต้นไม้บริเวณโดยรอบโรงแรม
5. มาตรการใช้น้ำรีไซเคิล : ติดตั้งระบบบำบัดน้ำ และรีไซเคิลน้ำ เพื่อนำไปใช้ในระบบทำความเย็นของเครื่อง Chiller

ตัวอย่างมาตรการจัดการขยะ

1. จัดเตรียมถังขยะแยกประเภทให้ร้านค้า ณ จุดพักขยะ รวมถึงภายในศูนย์การค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งจัดรับขยะรีไซเคิล ถังขยะคัดแยกเฉพาะขวดน้ำพลาสติกใส PET เศษขยะอาหาร และขยะอันตราย เพื่อการจัดการต่อที่เหมาะสม
2. โครงการร่วมกับพันธมิตร “Recycle Day” ส่งเสริมสตาร์ทอัพรุ่นใหม่ โดยบริษัทฯ ให้พื้นที่ในการติดตั้งสถานีรับซื้อขยะรีไซเคิล เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เช่า พนักงาน และลูกค้า สามารถนำขยะรีไซเคิลมาจำหน่าย และสามารถสะสมพอยท์เพื่อรับของสมนาคุณพิเศษได้ ด้วยบริษัทฯ มีความตั้งใจในการส่งเสริมการแยกขยะให้ผู้เช่าและพนักงาน โดยได้รับบริการที่ปลอดภัยและได้รับผลตอบแทนสูงสุด พร้อมรับคำปรึกษาสำหรับการจัดการสิ่งของเหลือใช้อีกด้วย
3. เข้าร่วมโครงการ “ไม่เทรวม” ร่วมกับ กทม. โครงการแยกขยะเศษอาหารและขยะอินทรีย์จากต้นทาง เพื่อนำไปเป็นอาหารสัตว์ และทำปุ๋ย

ตัวอย่างมาตรการจัดการด้านสภาพภูมิอากาศ

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

10.4.3. การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Environmental Concern & Climate Change)

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

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

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

ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องมีการทบทวนนโยบายด้านสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม เป็นประจำทุกปี และเตรียมพร้อมด้านมาตรการจัดการเพื่อรับมือความเสี่ยง รวมถึงเผยแพร่ให้พนักงานทุกระดับในองค์กร ตลอดจนผู้เกี่ยวข้องที่ปฏิบัติงานให้กับองค์กรรับทราบเพื่อให้ยึดถือเป็นปฏิบัติ ดังนี้

ความเสี่ยง/โอกาสด้านกายภาพ (Physical Risks/Opportunities)	แนวทางการจัดการ
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสียหายจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ที่รุนแรงจนเกิดเป็นพายุฤดูร้อนแปร - การเกิดน้ำท่วมฉับพลันจากปริมาณน้ำฝน ตลอดจนระดับน้ำทะเลที่เพิ่มสูงขึ้น + การใช้ประโยชน์จากน้ำฝน 	<ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบติดตาม ให้มีการปรับปรุงสภาพความแข็งแรง ทนทานของสิ่งหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ - ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการเตรียมความพร้อม ทำแผน และจัดหาเครื่องมืออุปกรณ์ เพื่อบรรเทาเหตุที่อาจเกิดขึ้น - ออกแบบเทคโนโลยี และอาคารให้เก็บน้ำฝนได้เพื่อนำมาใช้ ในโอกาสต่าง ๆ เช่น รดน้ำต้นไม้
<ul style="list-style-type: none"> + การใช้ประโยชน์จากความร้อนที่เพิ่มขึ้น - ความเสียหายจากคลื่นความร้อน ความแห้งแล้ง ตลอดจนผลกระทบต่อสุขภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - ติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์บนหลังคาอาคาร เพื่อใช้ประโยชน์จาก พลังงานแสงอาทิตย์ (Renewable Energy) - ประเมินการใช้วัสดุก่อสร้างที่ป้องกันความร้อน หรือสามารถ สะท้อนแสงอาทิตย์ - มีมาตรการลดการใช้พลังงานไฟฟ้า เพื่อลดผลกระทบค่าไฟฟ้า ที่เพิ่มขึ้น - ออกแบบอาคารภายใต้แนวทางการอนุรักษ์พลังงาน โดย มุ่งเน้นการออกแบบที่โปร่ง โล่ง อากาศถ่ายเท และเพิ่มพื้นที่ สีเขียวในการสร้างความสดชื่นให้กับผู้ใช้อาคาร
การสูญพันธุ์ของพืชและสัตว์หลายสายพันธุ์	<ul style="list-style-type: none"> - มีนโยบายไม่ตัดไม้ทำลายป่าในทุกพื้นที่พัฒนาโครงการ รวมถึงการอนุรักษ์ระบบนิเวศและความหลากหลายทาง ชีวภาพของระบบนิเวศ เพื่อไม่ให้เกิดการสูญพันธุ์ของ สิ่งมีชีวิตตลอดการดำเนินธุรกิจ

ความเสี่ยง/โอกาสด้านการเปลี่ยนผ่าน สู่เศรษฐกิจคาร์บอนต่ำ (Transition Risks/ Opportunities)	แนวทางการจัดการ
ด้านนโยบายและกฎหมาย	- ศึกษาและเตรียมความพร้อมรับมือด้านกฎหมายเกี่ยวกับ สิ่งแวดล้อมและคาร์บอนอย่างใกล้ชิด เพื่อวางแผนการ ดำเนินธุรกิจให้สามารถปรับตัวได้อย่างรวดเร็ว
เทคโนโลยี	- ศึกษาและวางแผนด้านงบประมาณสำหรับเทคโนโลยีที่เป็น มิตรกับสิ่งแวดล้อม พร้อมพิจารณาความคุ้มค่าในการนำ เทคโนโลยีเข้ามาใช้
การตลาด	- พัฒนาอาคารตามมาตรฐานอาคารเขียว หรือ Green Building เพื่อสร้างความได้เปรียบในการส่งเสริมการตลาด เนื่องจากปัจจุบันผู้เช่าอาคารเริ่มตระหนักถึงนโยบาย/ มาตรการประหยัดพลังงาน และส่งเสริมการเป็นองค์กร คาร์บอนต่ำ
ชื่อเสียง	- สร้างภาพลักษณ์ที่ดีจากการดำเนินงาน เพื่อดึงดูดคนรุ่น ใหม่ อาคารมีความทันสมัย และตอบโจทย์แนวโน้มของโลก

การรับรองมาตรฐานอาคารด้านความยั่งยืน

No	ศูนย์การค้า	มาตรฐานด้านการจัดการ							สาธิตภูมิทัศน์			รางวัล					
		ISO14001	ISO20121	ISO45001	ISO50001	ISO27001	TMVS	AMVS	พลังงานแสงอาทิตย์	น้ำรีไซเคิล	น้ำบาดาล/น้ำฝน	Thailand Energy Award	Asean Energy Award	ASEAN Most Honored	MEA Energy Saving Building	Building Energy Award	Energy Efficient Building Mark
1	เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	✓							✓			✓			✓		
2	เซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์ พอร์ต	✓	✓				✓		✓		✓	✓					
3	เซ็นทรัล พระราม 3	✓		✓					✓	✓		✓			✓		
4	เซ็นทรัล พระราม 2	✓			✓				✓			✓			✓		
5	เซ็นทรัล พัทยา	✓							✓			✓					✓
6	เซ็นทรัล มารีน่า	✓							✓								
7	เซ็นทรัล ลำปาง	✓							✓	✓		✓					
อาคารสำนักงาน																	
8	เดอะไนน์ ทาวเวอร์ส	✓													✓		
9	ยูนิลีเวอร์ เฮาส์								✓								

รายละเอียดเพิ่มเติม [ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน | CPN Retail Growth Leasehold REIT \(CPNREIT\)](#) ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรโดยเซ็นทรัลพัฒนา ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรายงานปริมาณตามการแบ่งสัดส่วนการลงทุนของ CPNREIT (equity share)

10.5. การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

10.5.1. นโยบายด้านสังคม

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

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

นอกจากนี้ ยังส่งเสริมการจ้างงานชุมชน และการพัฒนาผลกระทบต่อชุมชน ผ่านการพัฒนากระบวนการทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งมั่นลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รวมถึงขับเคลื่อนเศรษฐกิจอย่างยั่งยืน ภายใต้นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน และนโยบายด้านภาษี มีการเปิดเผยข้อมูลการดำเนินการอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ โดยไม่มีนโยบายการสนับสนุนทางการเงินหรือทรัพยากรใด ๆ แก่พรรคการเมือง องค์กร หรือบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องทางการเมือง

ทั้งนี้ บริษัทให้การสนับสนุนสถาบันและสมาคมทางธุรกิจต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้น เช่น สมาคมศูนย์การค้าไทย สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อสาธารณะตามวาระที่เหมาะสมผ่านกิจกรรมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ และแนวปฏิบัติที่ดีในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงองค์กรเครือข่ายต่อต้านการทุจริต เพื่อสร้างเครือข่ายความร่วมมือกันในภาคธุรกิจให้สามารถบรรลุเจตนารมณ์ซึ่งเป็นความรับผิดชอบต่อสังคมร่วมกัน ดังรายละเอียด [รายงานด้านความยั่งยืน | Central Pattana \(CPN\)](#)

10.5.2. การพัฒนาและผลกระทบต่อชุมชน รวมถึงสิทธิมนุษยชน (Community Impact & Development and Human Rights)

บริษัทฯ มุ่งมั่นสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยบูรณาการแนวทางการความยั่งยืนเข้าสู่กระบวนการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นระบบ ซึ่งรวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ดำเนินการตามแนวทาง ดังนี้

แนวทางการดำเนินงาน

1. การสร้างโอกาสอย่างเท่าเทียมสำหรับคนทุกกลุ่ม เช่น คนพิการ คนชรา คนท้อง คนที่นับถือศาสนาอื่น นอกเหนือจากศาสนาพุทธ ซึ่งเป็นศาสนาหลักของประเทศไทย ด้วยการจัดเตรียมพื้นที่อำนวยความสะดวกสำหรับคนเหล่านี้ เช่น รถเข็น (Wheel Chair) ทางลาด ห้องน้ำสำหรับผู้พิการ ห้องให้นมบุตร ห้องละหมาด รถเข็นเด็กเล็ก เป็นต้น
2. ปฏิบัติต่อผู้เช่าอย่างเป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่าทุกราย ทั้งในด้านมาตรฐานของอสังหาริมทรัพย์ และมาตรฐานการบริการที่ดี โดยคำนึงถึงคุณภาพ สุขภาพอนามัย และความปลอดภัยของผู้เช่า พนักงาน และผู้ใช้บริการทุกคน โดยมีเป้าหมายเรื่องร้องเรียนด้านผลกระทบในประเด็นสิทธิมนุษยชนเป็น 'ศูนย์'
3. การสนับสนุนพื้นที่ขายสินค้าฟรีให้เกษตรกรและผู้ประกอบการท้องถิ่น หรือการให้ราคาพื้นที่พิเศษ เพื่อเปิดโอกาสให้กับธุรกิจรายย่อย SME รวมถึงการจัดกิจกรรมที่ส่งเสริมความหลากหลาย และสร้างความเข้าใจต่อกันในสังคม เช่น กิจกรรม Pride Month การแสดงดนตรีของนักเรียนนักศึกษา
4. การอำนวยความสะดวกด้านการเดินทาง โดยอสังหาริมทรัพย์ของเซ็นทรัลพัฒนาส่วนใหญ่ จะตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยทั้ง MRT และ BTS ซึ่งศูนย์การค้าจะมีการประสานเพื่อทำทางเชื่อมเข้าศูนย์การค้าได้อย่างสะดวก นอกจากนี้ สำหรับโครงการที่รถไฟฟ้ายังพัฒนาไปไม่ถึง ศูนย์การค้าจะมีการอำนวยความสะดวกด้วยการจัดสรรพื้นที่สำหรับวินรถตู้สาธารณะ และรถ shuttle bus เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เช่ามาใช้บริการได้อย่างสะดวก
5. มีการจัดสรรช่องจอดสำหรับรถยนต์พลังงานไฟฟ้า (EV-car) จักรยาน และครอบครัว เพื่อส่งเสริมการเดินทางอย่างเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการเดินทางร่วมกัน
6. การรับนักศึกษาฝึกงานวิชาชีพมาฝึกปฏิบัติงาน เพื่อสร้างประสบการณ์ทำงานจริง และมีรายได้ระหว่างศึกษา ซึ่งเป็นโอกาสในการสร้างบุคลากรกลับมาสู่ธุรกิจด้วย
7. พัฒนาพื้นที่สาธารณะและเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้ชุมชน โดยในปีที่ผ่านมาได้พัฒนาสวนสาธารณะ เซ็นทรัลพาร์ค ในพื้นที่ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 เพื่อประโยชน์ต่อสังคม

10.5.3. การบริหารทรัพยากรบุคคล (Human Capital Management)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาบุคลากรโดยเน้นความเป็นธรรม โอกาสที่เท่าเทียม และสวัสดิการที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิต

แนวทางการจัดการ

1. การสรรหาบุคลากรอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม เปิดโอกาสให้แก่ผู้สมัครทุกคนโดยไม่ระบุเชื้อชาติ, อายุ, ภูมิฐานะ, เพศ, และวัฒนธรรม โดยพิจารณาจากความสามารถ, ทักษะ, และคุณสมบัติที่หลากหลาย เพื่อสนับสนุนการบริหารความเสี่ยง, การลงทุน, และการจัดการดำเนินงานอย่างครอบคลุม

โดยปัจจุบันมีสัดส่วนคณะกรรมการ ชาย : หญิง ร้อยละ 17:83 และคณะผู้บริหารกองทุนเป็นเพศหญิงร้อยละ 75 อย่างไรก็ตาม CPNREIT ไม่ได้มีการกีดกันทางเพศ และยังคงคำนึงถึงความเท่าเทียมระหว่างพนักงานชายและหญิงอย่างสมดุลร้อยละ 50:50 โดยมีจำนวนการจ้างงานเพศชาย และเพศหญิงในส่วนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญในแต่ละปี ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน | CPN Retail Growth Leasehold REIT (CPNREIT)

2. **คำตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม** กำหนดคำตอบแทนของพนักงานอย่างยุติธรรมและเท่าเทียมโดยไม่เลือกปฏิบัติทางเพศ ในอัตราที่สามารถแข่งขันในตลาดได้ เหมาะสมกับความสามารถ ประสบการณ์ความเชี่ยวชาญ ศักยภาพ และผลงานของพนักงานรายบุคคล เพื่อดึงดูดและรักษาพนักงานที่มีความสามารถให้อยู่กับองค์กรในระยะยาว

บริหารจัดการและประเมินผลงานอย่างยุติธรรม โดยใช้ระบบการประเมิน “ตามเป้าหมายและผลลัพธ์ที่สำคัญ (Objectives and key results : OKR)” 6 ขั้นตอน เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์ขององค์กรเพิ่มมากขึ้น ดังนี้



นำผลประเมิน OKR ไปใช้ในการพิจารณาปรับเงินเดือนและ โบนัสประจำปี

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

3. การพัฒนา รักษา และดึงดูดบุคลากรที่มีความสามารถ

วิเคราะห์วางแผนพัฒนารายบุคคล (Individual Development Plans: IDPs) เพื่อส่งเสริมศักยภาพตามสมรรถนะหลักขององค์กร รวมถึง สนับสนุนความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน (Career Growth) และการปรับเลื่อนตำแหน่งอย่างเหมาะสม เป็นธรรมตามศักยภาพของพนักงาน ตลอดจน การส่งเสริมแผนพัฒนาผู้สืบทอดตำแหน่งและแผนการพัฒนาบุคลากร เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันและปรับตัวขององค์กร ให้พร้อมรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ ในยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว โดยบริษัทฯ มีเป้าหมายจำนวนชั่วโมงฝึกอบรมเฉลี่ยของพนักงาน ไม่ต่ำกว่า 10 ชั่วโมง/คน/ปี ทั้งนี้ เนื่องจากในส่วนของ CPNREIT มีจำนวนบุคลากรไม่มาก บริษัทฯ ในฐานะบริษัทย่อย ของเซ็นทรัลพัฒนา จึงใช้ระบบบริหารบุคคลขององค์กรร่วมกัน ได้แก่ ระบบ “CNEXT” เพื่อให้พนักงานสามารถเข้าถึงหลักสูตรอบรมที่มีมาตรฐานเดียวกัน มีความรู้ และมีวัฒนธรรมองค์กรที่สอดคล้อง และเป็นหนึ่งเดียวกัน ซึ่งสามารถเข้าถึงระเบียบคู่มือในการทำงาน ระบบสิ่งอำนวยความสะดวก การอบรมหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งงานตามแผนอบรมพนักงานให้มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับการเติบโตในสายงาน (Career Path) รวมทั้ง สามารถเก็บบันทึกประวัติการเรียนรู้และได้รับประกาศนียบัตรเพื่อเพิ่มคุณค่าให้กับตัวเองอีกด้วย เพื่อพัฒนาความพึงพอใจหรือความผูกพันของพนักงานให้ดียิ่งขึ้น

4. การสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กร

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

5. ส่งเสริมและเคารพการคุ้มครองสิทธิมนุษยชนของพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการตรวจประเมินผู้รับเหมาไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิมนุษยชน เช่น การใช้แรงงานบังคับ การใช้แรงงานเด็ก การใช้แรงงานผิดกฎหมาย

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

6. การดูแลด้านความปลอดภัย

บริษัทฯ ให้ความสำคัญสูงสุดกับความปลอดภัยของพนักงาน ผู้รับเหมา และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยตั้งเป้าหมายอุบัติเหตุจากการทำงานถึงขั้นเสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวร รวมถึงการบาดเจ็บรุนแรง เป็น “ศูนย์”

สร้าง ‘วัฒนธรรมความปลอดภัย’ เป็นหัวใจสำคัญของการดำเนินงาน ด้วยมาตรการที่ครอบคลุมและแผนป้องกันที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้พนักงาน ผู้รับเหมา และผู้มาใช้บริการทุกคนได้รับความปลอดภัยสูงสุด ตอกย้ำความมุ่งมั่นในการรักษามาตรฐานความปลอดภัยระดับสากลอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีการนำกรณีศึกษาต่างๆ มาวิเคราะห์และพัฒนาแผนเผชิญเหตุด้านความปลอดภัย เพื่อเตรียมความพร้อมรับมือกับสถานการณ์เสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

การฝึกซ้อมแผนเผชิญเหตุประจำปี มี 5 แผนสำคัญ ได้แก่

1. แผนป้องกันอุบัติเหตุจากที่สูง
2. แผนรับมือวัตถุต้องสงสัย
3. แผนรับมือแก๊สรั่วไหล
4. แผนรับมือสารเคมีรั่วไหล
5. แผนเผชิญเหตุกรณี ACTIVE SHOOTER

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังดำเนินมาตรการป้องกันความเสี่ยงและสร้างสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยในการทำงาน อาทิ

- มาตรการความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ
 - ติดตั้งป้ายสัญลักษณ์ความปลอดภัยและตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย
 - ติดตั้ง เครื่องกระตุ้นหัวใจอัตโนมัติ (AED) ตามจุดยุทธศาสตร์
 - ฝึกอบรมพนักงานร้านค้าให้มีทักษะในการใช้ถังดับเพลิงเบื้องต้น
 - จัดการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟอย่างสม่ำเสมอ
 - ตรวจสอบความปลอดภัยของร้านค้าที่ใช้แก๊สกระป๋อง โดยเฉพาะร้านครัวร้อน

- ประชาสัมพันธ์ข้อมูลด้านความปลอดภัยให้แก่ร้านค้า ผ่านกิจกรรม Troop Safety Walk
- มาตรการสำหรับผู้รับเหมา
 - กำหนดขั้นตอนและแนวทางปฏิบัติสำหรับการตกแต่งร้านค้า พร้อมชี้แจงข้อกำหนดเกี่ยวกับการสวมใส่อุปกรณ์ป้องกันภัยส่วนบุคคล (PPE)
 - ตรวจสอบรายการตรวจสอบ (Checklist) ของผู้รับเหมาก่อนเข้าปฏิบัติงานในพื้นที่
- มาตรการความปลอดภัยสำหรับโครงการพัฒนาและรีโนเวต
 - กำหนดให้มาตรการด้านความปลอดภัยเป็นประเด็นสำคัญในโครงการรื้อถอนและปรับปรุงพื้นที่
 - มีการติดตามรายงานสถิติอุบัติเหตุอย่างต่อเนื่อง และให้ผู้รับผิดชอบเข้าตรวจสอบพื้นที่โครงการเป็นประจำ

10.5.4. การรักษาความปลอดภัยทางไซเบอร์ และข้อมูลส่วนบุคคล (Cybersecurity and Data Privacy)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า ผู้เช่า และพนักงาน โดยดำเนินมาตรการรักษาความปลอดภัยอย่างเคร่งครัด

แนวทางการดำเนินงาน

1. การรักษาความปลอดภัยข้อมูลระดับสากล ปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) และใช้มาตรฐานสากลในการรักษาความปลอดภัย
2. การเข้ารหัสและควบคุมการเข้าถึง ใช้เทคโนโลยีเข้ารหัสข้อมูลสำคัญและจำกัดสิทธิ์การเข้าถึงเฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้อง
3. การอบรมและตระหนักรู้ด้านความปลอดภัย จัดการฝึกอบรมให้พนักงานเข้าใจถึงภัยคุกคามทางไซเบอร์และแนวทางป้องกัน

การตรวจสอบและลดความเสี่ยง ดำเนินการตรวจสอบช่องโหว่ด้านความปลอดภัยเป็นประจำ และพัฒนามาตรการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 การควบคุมภายใน

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

1. ระบบการจัดทำงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ CPNREIT

กองทรัสต์ CPNREIT ดำเนินงานโดยอาศัยการวางแผนการดำเนินงานประจำปี เพื่อให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ โดยแผนการดำเนินงานจะต้องสอดคล้องกับการวางแผนกลยุทธ์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT ที่วางไว้

2. ระบบการพิจารณาและอนุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรือ งบประมาณการลงทุนที่อยู่นอกงบประมาณประจำปี

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

3. ระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่า

บริษัทฯ จะจัดให้มีระบบการติดตามการจัดเก็บค่าเช่าเพื่อให้มั่นใจว่ารายได้ค่าเช่าที่จัดเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ถูกนำส่งให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT อย่างครบถ้วน ลูกหนี้ที่ค้างชำระมีการติดตามทวงถามอย่างสม่ำเสมอ และการตัดหนี้สูญออกจากบัญชีเป็นไปตามขั้นตอนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทฯ ให้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ CPNREIT แก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก บริษัทฯ จะควบคุมดูแลให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักดำเนินการชำระค่าเช่าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยจะมีการสอบถามและติดตามการชำระค่าเช่าล่วงหน้าก่อนครบกำหนดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อป้องกันมิให้เกิดการชำระค่าเช่าล่าช้า หรือผิดสัญญาเช่า

4. ระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัท กำหนดให้มีกระบวนการและการดำเนินการในการจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงให้มีการตรวจสอบการจัดซื้อจัดจ้างของผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีความถูกต้องเหมาะสมตามแผน ภาวะเรียบร้อยบังคับและโปร่งใสเป็นธรรม และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ CPNREIT จริง

บริษัท จะประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการตรวจสอบความมีอยู่จริง (Validity) ของทรัพย์สินหรือการบริการ แบบวิธีการสอบย้อนกลับไปยังกระบวนการได้มาของ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์รวมถึงการจัดจ้างงานบริการ รวมทั้งตรวจสอบกับงบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติ เพื่อให้มั่นใจว่าสินค้าและบริการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดซื้อ จัดจ้าง สอดคล้องตรงตามนโยบาย มีการลงนามอนุมัติ (Authorization) ตามภาวะเรียบร้อยบังคับ การปฏิบัติตามสัญญา การประเมินและคัดเลือกผู้ขาย/ผู้รับจ้างที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป โดยบริษัท จะกำหนดการสุ่มตรวจสอบระบบการจัดซื้อจัดจ้างของกองทรัสต์ CPNREIT พร้อมกับการตรวจสอบค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT

5. ระบบการควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย

บริษัท กำหนดให้มีการจัดทำระบบควบคุมการชำระค่าใช้จ่าย เพื่อให้ผู้ปฏิบัติได้ทราบถึงขั้นตอนการจ่าย ที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน และเป็นไปอย่างถูกต้องตามระเบียบ ข้อบังคับ โปร่งใส และเป็นธรรม โดยแบ่งระบบงานออกเป็น

- 1) การชำระค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT
- 2) การตรวจสอบการชำระค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ บริษัท จะตรวจสอบการปันส่วนค่าใช้จ่ายระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ CPNREIT ให้เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และไม่มีค่าใช้จ่ายเกินกว่าส่วนที่กองทรัสต์ CPNREIT ได้รับประโยชน์

6. ระบบการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ หรือบัญชีดำเนินงาน ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และความรับผิดชอบใช้ในกรณีมีข้อพิพาท ซึ่งแต่ละประเภทของค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ CPNREIT บริษัท มีระบบการติดตามและประเมินเพื่อให้มั่นใจว่าค่าใช้นั้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ CPNREIT จริงและมีจำนวนสมเหตุสมผล แบ่งออกเป็น

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

7. ระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ CPNREIT

บริษัทฯ กำหนดให้มีระบบการจัดเก็บข้อมูลเอกสารอย่างมีประสิทธิภาพ สะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง โดยจะต้องสามารถจำแนก จัดเก็บ ค้นหา และใช้เวลาให้น้อยที่สุด

8. ระบบการตรวจสอบภายใน

ในกรณีที่กรรมการอิสระเห็นสมควร กรรมการอิสระจะดำเนินการพิจารณาและคัดเลือกบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคัดเลือกตามที่กำหนด ระบบการคัดเลือกบุคลากรของบริษัทและผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ CPNREIT และ ขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ CPNREIT โดยในการตรวจสอบภายในของผู้ตรวจสอบภายในนั้นจะต้องมีการตรวจสอบ และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท รวมทั้งประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ CPNREIT

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเป็นผู้จัดเก็บรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานการติดตามแก้ไข เพื่อประโยชน์ในการเรียกตรวจสอบของหน่วยงานกำกับดูแล

11.2 การบริหารจัดการความเสี่ยง

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

การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ประกอบด้วยขั้นตอนดังต่อไปนี้

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

บริษัทฯ มีเกณฑ์ในการพิจารณาระดับความสำคัญของความเสี่ยงและผลกระทบดังต่อไปนี้

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

12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

12.1 รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

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

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

1. นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
1. เซ็นทรัลพัฒนา	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนา ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 33.1¹ ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต เป็นผู้ให้เช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่ CPNREIT - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่าในพื้นที่อาคารบางส่วนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่ CPNREIT - เซ็นทรัลพัฒนา ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุน
2. ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์
3. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
4. เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 3 และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
5. เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบแก่ CPNREIT
6. ซีพีเอ็น พทยา	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พทยา - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล พทยาและโรงแรมฮิลตัน พทยา เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์แก่ CPNREIT
7. ซีพีเอ็น พทยา ไฮเทล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น พทยา ไฮเทล
8. เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของเซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ - เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของ CPNREIT โดยเซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 0.4¹ ของจำนวน หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการเซ็นทรัล ลำปาง เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ขายสังหาริมทรัพย์ให้แก่ CPNREIT
9. ซีพีเอ็น เอสเตท	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น เอสเตท - เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของ CPNREIT โดยซีพีเอ็น เอสเตท ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 2.8¹ ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT
10. ซีพีเอ็น ซิตี้	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น ซิตี้ - เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของ CPNREIT โดยซีพีเอ็น ซิตี้ ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 0.7¹ ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT
11. ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ - เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของ CPNREIT โดยซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 0.7¹ ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT
12. ฟิโนมินอน ศรีเอช	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของฟิโนมินอน ศรีเอช - เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของ CPNREIT โดยฟิโนมินอน ศรีเอช ถือหน่วยทรัสต์คิดเป็นร้อยละ 1.3¹ ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ CPNREIT
13. กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมบางท่านร่วมกับ เซ็นทรัลพัฒนา โดยนิติบุคคลดังกล่าวเป็นผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT เข้าลงทุน เพื่อดำเนินธุรกิจ
14. GLAND	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 67.5² ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ GLAND - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ CPNREIT	ความสัมพันธ์กับ CPNREIT
15. สเตอริลิง	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา (โดย GLAND) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของสเตอริลิง - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ และเป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ให้แก่ CPNREIT - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์
16. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCB")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของทรัสต์
17. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นทรัสต์ของ CPNREIT - เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 100.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของ SCBAM

หมายเหตุ:

^{/1} ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน 2568

^{/2} ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่ 14 มีนาคม 2568

1. รายการระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
เซ็นทรัลพัฒนา และบริษัทย่อย ได้แก่ เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ ซีพีเอ็น พทยา และเซ็นทรัลพัฒนา 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 โดยคู่สัญญามีการปรับค่าเช่าคงที่ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป โดยรายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันปรากฏในหัวข้อ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	เนื่องจาก CPNREIT ไม่สามารถดำเนินการบริหารทรัพย์สินประเภทโรงแรมได้เองตามประกาศที่ ทจ. 49/2555 CPNREIT จึงจำเป็นต้องให้เช่าช่วงโรงแรมฮิลตัน พทยา แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล อันเป็นการดำเนินการที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ CPNREIT จากการที่ CPNREIT มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม (นอกเหนือไปจากรายได้ค่าเช่า / ค่าบริการจากการให้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ในรูปของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากทรัพย์สินประเภทโรงแรมที่มีทำเลที่ตั้งในเขตเมืองพทยาซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทย
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล ได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 ให้เช่าระบบ บำบัดน้ำเสียแก่ CPNREIT ซึ่งการเช่า ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการเช่าอาคาร ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2 โดยมี ระยะเวลาเช่า 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 15 สิงหาคม 2548 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2568 และช่วงต่ออายุ โดยมีระยะเวลา เช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598	เป็นการดำเนินการเพื่อสนับสนุนการใช้และ จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT
	<p>เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จากเซ็นทรัล พัฒนา พระราม 2</p> <p>ต่อมาในเดือนสิงหาคม 2568 กองทรัสต์ได้มีการจ่ายชำระค่าเช่า สำหรับระยะเวลา 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 – 15 สิงหาคม 2578) เป็นจำนวน 12,850 ล้านบาท และได้ซื้อขายทรัพย์สินที่ใช้ในการ ดำเนินงานจำนวน 3 ล้านบาท รวมเป็น เงิน 12,853 ล้านบาท</p>	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ทำให้ CPNREIT ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าใน โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ต่อเนื่องหลังจากที่สัญญาเช่าปัจจุบัน หมดอายุ โดยโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) เป็นทรัพย์สินหลักประเภท ศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพ ในเชิงพาณิชย์ อันจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่ม ให้แก่ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ 2) ช่วยกระจายความเสี่ยงในการ ดำเนินงานของ CPNREIT โดยทำให้รายได้ ของ CPNREIT ในระยะยาว มีความมั่นคง เพิ่มขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงของการ จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และ ช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ (Asset Diversification) เนื่องจากทรัพย์สินใน ปัจจุบันของ CPNREIT และโครงการ เซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) มีทำเล ที่ตั้งที่แตกต่างกัน 3) การลงทุนในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) จะช่วยลดผลกระทบจาก ความผันผวนของกระแสรายได้ของ

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
		CPNREIT ในกรณีที่ดินที่ถือครอง / เช่าช่วง ของทรัพย์สินบางแห่งสิ้นสุดลง
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	วันที่ 13 สิงหาคม 2568 ที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ มีมติอนุมัติให้ลงทุนเพิ่มเติม ในพื้นที่ให้เช่าในอาคารศูนย์การค้าใน โครงการเซ็นทรัล พระราม 2 ระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ตลอด ระยะเวลาการเช่า โดยงวดแรกจะชำระ ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า 10 ปี แรก เป็นจำนวน 124 ล้านบาท	การลงทุนในพื้นที่ให้เช่าที่ลงทุนเพิ่มเติม เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 เป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของกองทรัสต์ได้มีมติ อนุมัติให้ลงทุนเพิ่มเติมโดยการต่ออายุการ เช่า ซึ่งปรากฏตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือ หน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 และที่ประชุมวิสามัญผู้ ถือหุ้นรายทรัสต์ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566 การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวทำให้รายได้จาก การดำเนินของกองทรัสต์ในระยะยาวมี ความมั่นคงเพิ่มขึ้น และมีการกระจายความ เสี่ยงของการจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ และช่วยลดการพึ่งพาแหล่ง รายได้ (Asset Diversification) จากทำเล ที่ตั้งที่แตกต่างกันของทรัพย์สิน และประเภท ทรัพย์สินที่แตกต่างกัน
ซีพีเอ็น รีท แมนเนจ เม้นท์	ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ เป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ของ CPNREIT	กรรมการและผู้บริหารของซีพีเอ็น รีท แมนเนจ เม้นท์ เป็นผู้มีประสบการณ์ในการบริหาร จัดการการลงทุนและจัดหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ และมีความรู้ความเข้าใจใน ทรัพย์สินหลักของ CPNREIT เป็นอย่างดี ดังนั้น ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ จึงมีความ เหมาะสมที่จะทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ของ CPNREIT ซีพีเอ็น รีท แมนเนจเม้นท์ เป็นบริษัทย่อยร้อยละ 100.0 ของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัล พัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
		<p>ในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน มานานกว่า 40 ปี ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการทำหน้าที่ของซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ได้เป็นอย่างดี</p>
เซ็นทรัลพัฒนา	<p>เซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT สำหรับทรัพย์สินในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าทั้งหมดของ CPNREIT ในปัจจุบัน และอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี โดยเซ็นทรัลพัฒนาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์จาก CPNREIT ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>เซ็นทรัลพัฒนา มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานในประเทศไทย รวมถึงเซ็นทรัลพัฒนาทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ CPNREIT ในส่วนที่เป็นศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์เอ และบี ซึ่งเซ็นทรัลพัฒนาได้บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาตั้งแต่การจัดตั้งกองทุนรวม CPNRF ในปี 2548 นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนายังมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาและบริหารทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในส่วนของโครงการศูนย์การค้ามาตั้งแต่เริ่มการพัฒนาแต่ละโครงการ ทำให้เซ็นทรัลพัฒนา มีความรู้ความเข้าใจ รวมถึงประสบการณ์ในการบริหารแต่ละทรัพย์สินดังกล่าวเป็นอย่างดี</p>
เซ็นทรัลพัฒนา	<p>วันที่ 8 พฤษภาคม 2567 CPNREIT ได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า จากเซ็นทรัลพัฒนา ต่อไปอีก 15 ปี</p>	<p>การดำเนินการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ทำให้ CPNREIT ได้มาซึ่งซึ่งทรัพย์สินหลักประเภทศูนย์การค้าที่มีทำเลที่ตั้งที่ดีและมีศักยภาพในเชิงพาณิชย์ และเป็นโครงการที่มีผลการดำเนินงานที่ดี สามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์มาโดยตลอด โดยการลงทุนในโครงการเซ็นทรัล ปิ่นเกล้า (ช่วงต่ออายุ) จะช่วยรักษาระดับรายได้

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ
		<p>จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้มีความต่อเนื่องและเติบโตในระยะยาว</p> <p>2) ทำให้กองทรัสต์ยังคงรักษาการกระจายความเสี่ยง ทั้งในแง่จากแหล่งที่มาของรายได้ของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และในด้านทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน</p>
GLAND	<p>GLAND เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส โดย GLAND เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จาก CPNREIT ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>GLAND เป็นผู้พัฒนาและบริหารโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส มาก่อน และ GLAND มีความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ในการบริหารโครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เป็นอย่างดี</p>
สเตอร์ลิง	<p>สเตอร์ลิงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ โดย สเตอร์ลิงเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ จาก CPNREIT ตามอัตราและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>สเตอร์ลิงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ มาก่อน และ สเตอร์ลิงมีความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์ในการบริหารโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ เป็นอย่างดี</p>

มูลค่าของรายการระหว่างกัน ระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	449,785	487,110	473,746
GLAND	1,437	1,873	1,790
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	351,209	357,944	419,960
รายได้อื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	5,322	51	119
GLAND	-	120	1,844
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	987	-	528
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนเช่าและค่าบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	147,922	159,888	411,575
GLAND	64,372	59,095	51,980
สเตอร์ลิง	12,901	15,380	15,520
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	1,162	2,194	1,352
ค่าธรรมเนียมการจัดการ			
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	159,395	152,499	196,075
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	484,935	500,108	567,237
GLAND	24,170	25,378	25,184
สเตอร์ลิง	9,730	9,514	12,519
ค่าใช้จ่ายอื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	9,817	15,282	24,920
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	497	576	675

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	16,391	16,052	24,590
GLAND	341	696	1,070
สเตอร์ลิง	91	473	454
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	23,895	9,935	6,964
เจ้าหนี้การค้า			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	112,525	128,023	178,146
ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์	27,272	28,329	38,046
GLAND	11,249	17,633	13,178
สเตอร์ลิง	4,355	2,871	3,483
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	4	275	111
เจ้าหนี้อื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	11	11	11
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	2,677	2,677	4,478
เงินมัดจำรับล่วงหน้า			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	23,503	21,065	18,480
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	70,998	58,147	60,873
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2	22,205,050	24,194,161	13,049,491
หนี้สินอื่น			
เซ็นทรัลพัฒนาและบริษัทย่อย	782	757	1,586
GLAND	21	45	148
สเตอร์ลิง	5	31	29
กลุ่มบริษัทเซ็นทรัล	14,411	10,363	11,098

2. รายการระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ CPNREIT	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
SCB และบริษัทย่อย	SCB และบริษัทย่อยได้เช่าพื้นที่และบริการจาก CPNREIT โดยค่าเช่าพื้นที่และบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับการทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบของการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า	เป็นการดำเนินการเพื่อจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของ CPNREIT โดยมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามราคาตลาดซึ่งขึ้นอยู่กับการทำเล 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 กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

รายการ (หน่วย: พันบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2568
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ			
SCB และบริษัทย่อย	41,210	39,333	43,663
รายได้ดอกเบี้ย			
SCB	7,089	8,219	4,534
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
SCBAM	22,903	22,285	24,339
ต้นทุนทางการเงิน			
SCB	99	91	91

ยอดคงค้างระหว่าง CPNREIT และทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

รายการ (หน่วย: พันบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
รายการเทียบเท่าเงินสด			
SCB	407,894	751,700	1,004,218
ลูกหนี้รายได้อื่นและค่าบริการค้างรับ			
SCB	70	109	110
เจ้าหนี้อื่น			
SCBAM	3,910	3,923	4,444
SCB	55	55	-
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า			
SCB	21,065	21,065	18,480
หนี้สินอื่น			
SCB และบริษัทย่อย	367	487	415

12.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยข้างต้น) ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

1. บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หมายความว่าตามที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของ CPNREIT ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมของ CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของ CPNREIT
- ธุรกรรมที่ CPNREIT ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจาก CPNREIT (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะต้องไม่เข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การเข้าทำรายการโดย CPNREIT ไม่ว่ารายการใด ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กรรมการอิสระให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการดังกล่าว และความเห็นของกรรมการอิสระจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของ CPNREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์

หากกรรมการอิสระไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีผู้เชี่ยวชาญอิสระ เช่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน ผู้สอบบัญชี เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาและตัดสินใจของคณะกรรมการของ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามแต่กรณี โดยผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษจะไม่มีสิทธิออกเสียงในรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยการพิจารณาและอนุมัติการทำรายการของ CPNREIT ไม่ว่าจะโดยที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งจะมีการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีของ CPNREIT ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

3. การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของ ผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า สามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - ในกรณีที่ ธุรกรรมตามข้อ 3 นี้ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตาม มูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

12.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่าง CPNREIT กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่ CPNREIT มีความจำเป็นต้องทำรายการกับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการเข้าทำรายการ โดยกรรมการอิสระจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและประโยชน์ที่ CPNREIT จะได้จากการเข้าทำรายการ โดยขั้นตอนการเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ลงทุน ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์

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

การพิจารณาและอนุมัติการทำรายการ จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องใดจะไม่สามารถออกเสียงเพื่ออนุมัติการทำรายการที่ตนมีส่วนได้เสีย โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3 ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

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