



**PROPERTY  
DEVELOPMENT  
& INVESTMENT**  
A Member of Central Group

ที่ 51/2560/040

วันที่ 21 กรกฎาคม 2560

เรื่อง สารสนเทศเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท และการให้เช่าทรัพย์สินแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“CPN”) ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 มีมติอนุมัติแบบมีเงื่อนไขในการเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อมีข้อสรุปจากคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. การแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”) เพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของ CPNRF โดยรวม (CPN เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนใน CPNRF จำนวน 590,521,686 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 26.69 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด) เนื่องจากสิทธิประโยชน์ทางภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุน CPNRF ซึ่งจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ และสิทธิประโยชน์ทางภาษีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560
2. การให้เข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ CPNREIT โดยมีราคาทรัพย์สินสุทธิเท่ากับ 11,908,000,000 บาท (รายละเอียดตามเอกสารแนบ) ทั้งนี้ ในการให้เช่าทรัพย์สินแก่ CPNREIT เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท โดยจากการคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ด้วยวิธีตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน จะเท่ากับร้อยละ 11.32 ซึ่งเมื่อคำนวณขนาดรายการรวมกับรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน ขนาดรายการรวมไม่ถึงร้อยละ 15 ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. การจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT ภายหลังจากแปลงสภาพ CPNRF เป็น CPNREIT ซึ่งปัจจุบันบริษัทย่อยดังกล่าวได้จัดตั้งเรียบร้อยแล้ว คือ บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด รายละเอียดตามสารสนเทศแจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2560

อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะต้องรอผลสรุปการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ CPNRF และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-อัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม-  
(นางสาวอัมพาวีร์ ชมภูพงษ์เกษม)

เลขานุการบริษัท

## สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

### บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 มีมติอนุมัติให้เข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท รายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ
  - การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการให้เช่าทรัพย์สินคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 ปี 2560
2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์
  - ผู้ให้เช่า: บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด (“ซีพีเอ็นพัทยา”)
  - ผู้เช่า: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNREIT”)
  - ความสัมพันธ์: CPN เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนใน CPNREIT ที่จัดตั้ง และบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทที่ CPN ถือหุ้นร้อยละ 99.99) จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของ CPNREIT
3. ลักษณะทั่วไปของรายการ
  - 3.1 ประเภทรายการ : เป็นการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของ CPN โดยมูลค่าของรายการตามเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ คำนวณด้วยวิธีตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน เท่ากับร้อยละ 11.32 เมื่อรวมกับรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลัง 6 เดือน ขนาดรายการรวมไม่ถึงร้อยละ 15 ตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  - 3.2 ลักษณะรายการ : ให้เข้าศูนย์การค้า (บางส่วน) ของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ CPNREIT ระยะเวลาประมาณ 20 ปี โดยสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ในมูลค่าทรัพย์สินสุทธิรวมเท่ากับ 11,908,000,000 บาท
4. รายละเอียดของทรัพย์สิน
  - 4.1 เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะให้เช่า : ซีพีเอ็นพัทยา
  - 4.2 ทรัพย์สินที่จะให้เช่า :
 

ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

    - (1) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะลงทุนประมาณ 70,095 ตารางเมตร

อนึ่ง ทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่รวม (1) พื้นที่ในส่วนที่ซีพีเอ็นพัทยาค่าเช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าเช่า) และพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง หรือมีแผนที่จะปรับปรุงในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ (2) พื้นที่จอตลอดยนต์ในส่วนที่เป็นไปตามสิทธิของซีพีเอ็นพัทยา

- (2) สิทธิการเช่าในงานระบบ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว
- (3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ติดตั้ง ภาวกร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช และ/หรือบริเวณภายในพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ซึ่งซีพีเอ็นพัทยาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

#### โรงแรมฮิลตัน พัทยา

- (1) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วยอาคารโรงแรม (ทั้งหมด) และพื้นที่จอตลอดยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน) ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ที่จะลงทุนประมาณ 49,686 ตารางเมตร โดย CPNREIT จะให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่บริษัทย่อยของ CPN ที่จะมีการจัดตั้งในอนาคต
- (2) สิทธิการเช่าในงานระบบ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว
- (3) กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ติดตั้ง ภาวกร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งซีพีเอ็นพัทยาเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน
  - มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ เท่ากับ 11,908,000,000 บาท
6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
  - พิจารณาโดยใช้วิธีคำนวณกระแสเงินสดสุทธิในอนาคตของสินทรัพย์ (Discounted Cash Flow)
7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ
  - คาดว่าจะทำให้ CPN มีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอที่จะนำมาพัฒนาโครงการใหม่ เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัท รวมถึงฐานะการเงินโดยรวมจะดีขึ้นและมีสภาพคล่องสูงขึ้น และทำให้ดอกเบี้ยเงินกู้บริษัทลดลง
8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ
  - คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การนำทรัพย์สินให้เช่าแก่ CPNREIT จะเกิดประโยชน์ต่อ CPN ตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในข้อ 7.