

วันที่ 11 สิงหาคม 2569

เรื่อง	แจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)		
เรียน	กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย		
เอกสารแนบ	1	สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	
	2	สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	
	3	สารสนเทศการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์	
	4	ข้อมูลผู้รับประกันรายได้ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินต่อความสามารถในการรับประกันของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์	

ตามที่บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ CPTREIT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2569 เมื่อวันอังคารที่ 11 สิงหาคม 2569 เวลา 16.00 น. – 18.00 น. บริษัท ขอแจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ที่สำคัญดังต่อไปนี้

เรื่องที่ 1 การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี.แลนด์”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะประกอบด้วย

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. โครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น (“โครงการ KK Shophouse”)
 - (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 20907 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 55.6 ตารางวา อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 26 คูหา งานระบบที่จำเป็นต่อการให้บริการในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ

- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วน ของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในโครงการ KK Shophouse เพื่อใช้เป็น ทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

2. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 (“โครงการ CPT KK1”)

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 8904 ตำบล เมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 0 งาน 66.5 ตารางวา อาคารสำนักงาน 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลา การเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าว ข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วน ของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในโครงการ CPT KK1 เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไข เป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

- (ข) ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT อาจซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งติดตั้งอยู่ในที่ดินข้างเคียงที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการใช้ ประโยชน์ในโครงการ CPT KK1 โดยค่าตอบแทนพลังงานไฟฟ้าต่อหน่วย (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะราคาเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจาก อาคารเดียวกันในขณะดังกล่าว หักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้า ส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละ

ช่วงเวลา และกองทรัสต์ CPTREIT ยังคงสามารถใช้พลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ตามปกติ

3. **โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (“โครงการ CPT KK2”)**

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 14641 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 98.3 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) โครงการ CPT KK2 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเดียวกันกับโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3

4. **โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (“โครงการ CPT KK3”)**

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 14641 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 98.3 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) โครงการ CPT KK3 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเดียวกันกับโครงการ CPT KK2

5. **โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก (“โครงการ CPT PLK”)**

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 185907 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 29.6 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนด

ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายความบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ปัจจุบัน ซี.พี.แลนด์ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CPT PLK บนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงในส่วนที่กองทรัสต์ CPTREIT มิได้ลงทุนด้วย ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT จะกำหนดให้ซี.พี.แลนด์ ยังคงจัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมดังกล่าวเพื่อให้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CPT PLK ต่อไปตลอดระยะเวลาเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกข้างต้น โดยกองทรัสต์ CPTREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ซี.พี.แลนด์ เป็นรายเดือน รวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 468,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

6. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ (“โครงการ CPT HDY”)

- (1) สิทธิการเช่าและสิทธิการแบ่งเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 283978 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 29236 ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา) เนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 97.5 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายความบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนในโครงการ CPT HDY เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกสำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

- (ข) ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT อาจซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งติดตั้งอยู่ในที่ดินข้างเคียงที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ CPT HDY โดยค่าตอบแทนพลังงานไฟฟ้าต่อหน่วย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะราคาเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจากอาคารเดียวกันในขณะดังกล่าว หักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละช่วงเวลา และกองทรัสต์ CPTREIT ยังคงสามารถใช้พลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ตามปกติ

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมใน เอกสารแนบ 1

นอกจากนี้ ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หากกองทรัสต์ CPTREIT ตรวจพบความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ซึ่งต้องเป็นความชำรุดตามรายการปรับปรุงอาคารที่กองทรัสต์ CPTREIT และ CPL ตกลงร่วมกัน) และกองทรัสต์ CPTREIT ได้แจ้งให้ ซี.พี.แลนด์ ทราบแล้ว ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะดำเนินการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) และ/หรือ ซ่อมแซม และ/หรือ จัดหาและทดแทนทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยค่าใช้จ่ายของ ซี.พี.แลนด์ ในวงเงินจำนวนไม่เกิน 5.00 ล้านบาท ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

อีกทั้ง ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT ได้กำหนดเงื่อนไขให้ ซี.พี.แลนด์ และบริษัทย่อยของซี.พี.แลนด์ ห้ามประกอบธุรกิจเป็นการแข่งขันหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในบริเวณพื้นที่รัศมี 5 กิโลเมตรจากที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ละรายการ (ไม่รวมถึงการประกอบธุรกิจประเภทการดูแลรักษาระบบงานวิศวกรรม และการบริหารงานทั่วไปของอาคาร) ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

อนึ่ง แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (2) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงิน และตลาดทุนในปัจจุบัน โดยรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. เงินกู้จากการกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 800,000,000 บาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว
2. เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 บาท

มูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวกำหนดโดยการอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) อันได้แก่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 และวันที่ 5 สิงหาคม 2569 และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“MODERN”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าที่จะลงทุน ของทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่าง ระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับ มูลค่าราคาประเมินต่ำสุด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่าโดย AREA	ประเมินมูลค่าโดย MODERN	มูลค่าราคาประเมิน ต่ำสุดของทรัพย์สิน	
900	960.9	945.3	945.3	(4.8)

หมายเหตุ:

- (1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)
- (2) มูลค่าที่จะลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach Method) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระว่า มูลค่าราคาประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach Method) เป็นวิธีที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับมูลค่าที่จะลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากโดยสภาพของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแหล่งที่มาของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่

ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

โดยมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดย ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้น เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณร้อยละ 4.8 ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี รวมถึงเป็นทรัพย์สินซึ่งมีแนวโน้มที่จะเป็นที่สนใจของนักลงทุนและผู้เช่า ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นว่ามูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นมูลค่าที่สมเหตุสมผลและอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อีกทั้ง ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยหากปรากฏว่ายอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยไม่รวมโครงการ KK Shophouse) ต่ำกว่า 91 ล้านบาท (“รายได้ที่คาดการณ์”) ณ วันสิ้นสุดรอบปี

บัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) กับกองทรัสต์ CPTREIT ในปีถัดจากรอบปีบัญชีดังกล่าว เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยมีพื้นที่และอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่สร้างรายได้ให้กองทรัสต์ CPTREIT เท่ากับส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์และยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ปีก่อนหน้าดังกล่าว โดยรายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามเอกสารแนบ 4

นอกจากนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขว่าไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการไถ่ถอนหรือปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบัน และเงื่อนไขอื่น ๆ (ถ้ามี) จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

เมื่อกองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์ CPTREIT จะแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 380,000,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว) และกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการรับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่ง ซี.พี.แลนด์ ได้เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันซึ่งรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (“สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยกองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ตลอดระยะเวลาของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (โดยที่ค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

โดยมีรายละเอียดของผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญาคงเหลือประมาณ (ปี/เดือน/วัน) ⁽¹⁾	ค่าเช่าและค่าบริการคงเหลือตามสัญญาประมาณ (บาท) ⁽²⁾
1	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	CPT KK1	ป้ายโฆษณา	37.1	1 ปี	-
2		CPT KK3	ค้าปลีก	115.0	2 ปี 3 เดือน	540,000
3		CPT PLK	ผู้อัตโนมัติ 1	4.0	8 เดือน	8,000
4			ผู้อัตโนมัติ 2	4.0	6 เดือน	9,000
5	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	CPT KK2	สำนักงาน	2,588.5	1 ปี 11 เดือน	26,790,768
6			เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	36.0	1 ปี 11 เดือน	143,773
7	บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด	CPT KK1	ใช้ติดตั้งอุปกรณ์ รับ-ส่ง สัญญาณ	13 จุด	1 ปี 3 เดือน	40,950
8	บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	CPT KK2	ส่ง สัญญาณ	158.3	2 ปี 3 เดือน	623,871

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญาคงเหลือประมาณ (ปี/เดือน/วัน) ⁽¹⁾	ค่าเช่าและค่าบริการคงเหลือตามสัญญาประมาณ (บาท) ⁽²⁾
9	บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	CPT PLK	สำนักงาน	0.45 x 0.60 x 0.59 เมตร	1 ปี 11 เดือน	7,705

หมายเหตุ:

- (1) พิจารณาจากระยะเวลาสัญญาคงเหลือ โดยอ้างอิงข้อมูล ณ เดือนพฤษภาคม 2569 ที่ได้รับจาก ซี.พี.แลนด์ ทั้งนี้ คาดว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้ภายในเดือนตุลาคม 2569
- (2) พิจารณาจากค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุน โดยอ้างอิงข้อมูล ณ เดือนพฤษภาคม 2569 ที่ได้รับจาก ซี.พี.แลนด์ ทั้งนี้ คาดว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้ภายในเดือนตุลาคม 2569

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำพื้นที่อาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กำหนดข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อย และมิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นบริษัทขนาดใหญ่ รวมถึงมีความเกี่ยวข้องกับบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด (“**เครือเจริญโภคภัณฑ์**”) ซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง โดยเงื่อนไขของการเช่าและบริการมีความสมเหตุสมผล และมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 และ/หรือ โครงการ CPT PLK

อนึ่ง เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ดังนั้น ซี.พี.แลนด์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้ नियามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ สร. 26/2555**”) และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ ซี.พี.แลนด์ จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนั้น เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และซี.พี.แลนด์ มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 46.4386 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้นมีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเครือเจริญโภคภัณฑ์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ต่อการตัดสินใจ การกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้น จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้ नियามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ สร. 26/2555 และการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ธุรกรรมการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากซี.พี.แลนด์ อยู่ที่ไม่เกิน 900,000,000 บาท มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) โดยที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มีมูลค่าเท่ากับ 8,960.26 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กล่าวคือ คิด

เป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเอกสารแนบ 2 นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ต่อไป

นอกจากนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการแก้ไข และ/หรือ เพิ่มเติมนายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์เสียประโยชน์ คู่สัญญาจึงมีอำนาจในการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องขอความเห็นจากผู้ถือหุ้นของทรัสต์ อย่างไรก็ตาม การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าวนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ต่อไป

เรื่องที่ 2 การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแล้วมีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไปในเรื่องที่ 1 ซึ่งจะเสนอให้ผู้ถือหุ้นของทรัสต์พิจารณาและอนุมัติในการประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT โดยผู้ให้กู้ยืมอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นอาจถือเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 27/2557 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้าง

มากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องนี้จะต้องมีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ใน**เอกสารแนบ 3** นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

อย่างไรก็ดี หากมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่อนุมัติในเรื่องนี้มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ อันได้แก่ การกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรวมถึงธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) แต่กองทรัสต์จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ได้

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

เรื่องที่ 3 การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติเห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT ในวันพุธที่ 30 กันยายน 2569 เวลา 14.00 น. – 17.00 น. ณ โรงแรม อวานี รัชดา กรุงเทพฯ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โดยการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT มีวาระการประชุม ดังนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์
- วาระที่ 3 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

นอกจากนี้ วาระที่ 2 เป็นการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพื่อหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะนำเสนอในวาระที่ 1 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT พิจารณา ดังนั้น หากวาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT พิจารณานุมัติ

โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ CPTREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ รายละเอียดการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT จะเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

พร้อมกันนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดให้วันที่ 25 สิงหาคม 2569 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT (Record Date)

นอกจากนี้ ที่ประชุมมอบอำนาจให้นายชัยวัฒน์ เอมวงศ์ มีอำนาจภายใต้ข้อจำกัดของกฎหมายในการดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกประชุมและจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงการเปลี่ยนแปลง วัน เวลา หรือรูปแบบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT

ในกรณีที่บริษัทฯ จะมีการเปลี่ยนแปลง วัน เวลา หรือรูปแบบการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT บริษัทฯ จะเผยแพร่ข่าวดังกล่าวผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ ผ่าน Website ของบริษัทฯ รวมถึงช่องทางอื่น ๆ ที่อาจมีเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับทราบเป็นการล่วงหน้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชัยวัฒน์ เอมวงศ์)

ผู้อำนวยการบริหาร

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

สารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ CPTREIT จะจัดหาแหล่งเงินทุนจากเงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากซี.พี.แลนด์ ในมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มของเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร และสิทธิใช้เครื่องมือหมายบริการ แต่ไม่รวมภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบไปด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารพาณิชย์ จำนวน 26 คูหา อาคารสำนักงาน จำนวน 5 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรว และส่วนควบของที่ดินและอาคาร กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว และสิทธิในการใช้เครื่องมือหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น¹ โดยมีพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งสิ้นประมาณ 36,836.62 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 47.5 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. โครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น (“โครงการ KK Shophouse”)

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 20907 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 55.6 ตารางวา อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 26 คูหา งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรว และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วน ของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในโครงการ KK Shophouse เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

¹ ไม่รวมอาคารในโครงการ KK Shophouse

2. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 (“โครงการ CPT KK1”)

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 8904 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 0 งาน 66.5 ตารางวา อาคารสำนักงาน 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตว และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วน ของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในโครงการ CPT KK1 เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไข เป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป
- (ข) ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT อาจซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งติดตั้งอยู่ในที่ดินข้างเคียงที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการใช้ ประโยชน์ในโครงการ CPT KK1 โดยค่าตอบแทนพลังงานไฟฟ้าต่อหน่วย (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะราคาเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจาก อาคารเดียวกันในขณะดังกล่าว หักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้า ส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละ ช่วงเวลา และกองทรัสต์ CPTREIT ยังคงสามารถใช้พลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วน ภูมิภาคได้ตามปกติ

3. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (“โครงการ CPT KK2”)

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 14641 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 98.3 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร

ดังกล่าว ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลา
การเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้
ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าว
ข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) โครงการ CPT KK2 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเดียวกันกับโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3

4. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (“โครงการ CPT KK3”)

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 14641 ตำบล
ในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 98.3 ตารางวา
อาคารสำนักงาน 6 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้
ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมี
กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่
จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้
ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าว
ข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) โครงการ CPT KK3 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเดียวกันกับโครงการ CPT KK2

5. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก (“โครงการ CPT PLK”)

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 185907
ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 29.6
ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ใน
อาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตึกรังตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนด
ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้
ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าว
ข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ปัจจุบัน ซี.พี.แลนด์ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CPT PLK บนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงในส่วนที่กองทรัสต์ CPTREIT มิได้ลงทุนด้วย ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT จะกำหนดให้ซี.พี.แลนด์ ยังคงจัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมดังกล่าวเพื่อให้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CPT PLK ต่อไปตลอดระยะเวลาเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกข้างต้น โดยกองทรัสต์ CPTREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ซี.พี.แลนด์ เป็นรายเดือน รวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 468,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

6. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ (“โครงการ CPT HDY”)

- (1) สิทธิการเช่าและสิทธิการแบ่งเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 283978 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 29236 ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา) เนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 97.5 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังรั้ว และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนในโครงการ CPT HDY เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกสำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป
- (ข) ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT อาจซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งติดตั้งอยู่ในที่ดินข้างเคียงที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ CPT HDY โดยค่าตอบแทนพลังงานไฟฟ้าต่อหน่วย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะราคาเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจากอาคารเดียวกันในขณะดังกล่าว หักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละ ช่วงเวลา และกองทรัสต์ CPTREIT ยังคงสามารถใช้พลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วน ภูมิภาคได้ตามปกติ

ตารางสรุปทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	โฉนด เลขที่	พื้นที่ดิน ประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.)
1.	KK Shophouse	ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	20907 ^{1/}	2 - 2 - 55.6	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 26 คูหา โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินดินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร	5,200.00
2.	CPT KK1		8904 ^{1/}	2 - 0 - 66.5	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินดินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ "CP TOWER" ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร	5,210.72

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	พื้นที่ดิน ประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.)
3.	CPT KK2	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น	14641 ²	3 - 0 - 98.3	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องมือบริการ "CP TOWER" ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร	11,603.74
4.	CPT KK3				(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 6 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องมือบริการ "CP TOWER" ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร	
5.	CPT PLK	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก	185907	2 - 1 - 29.6	(ก) สิทธิการเช่าในที่ดินจำนวน 1 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	7,199.66

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	พื้นที่ดิน ประมาณ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	รายละเอียดทรัพย์สิน	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.)
					(ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในจากระบบที่จำเป็นต่อการให้บริการในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตึกรังคารา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการให้บริการในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ "CP TOWER" ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร	
6.	CPT HDY	ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา	283978 ^{1/} และ 29236 ^{1/} (บางส่วน)	3 - 0 - 97.5	(ก) สิทธิการเช่าและสิทธิการแบ่งเช่าในที่ดิน รวมจำนวน 2 โฉนด โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ข) สิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ค) สิทธิการเช่าในจากระบบที่จำเป็นต่อการให้บริการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตึกรังคารา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ง) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการให้บริการในอาคาร (จ) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ "CP TOWER" ในการจัดหาประโยชน์จากอาคาร	7,622.50

หมายเหตุ:

- 1/ ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไข ให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วนที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเช่าลงทุนในโครงการ KK Shophouse โครงการ CPT KK1 และโครงการ CPT HDY เพื่อใช้เป็นทางเข้าออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขนี้เป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ต่อไป
- 2/ โครงการ CPT KK2 และ โครงการ CPT KK3 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเดียวกัน

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. โครงการ CPT KK1 และโครงการ KK Shophouse

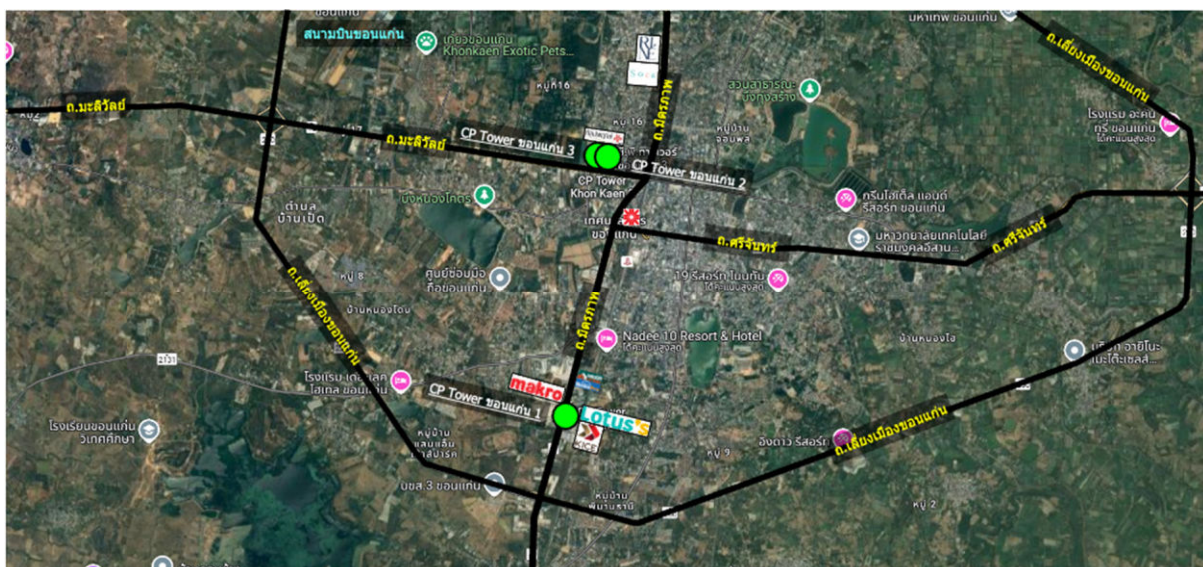
1.1. ข้อมูลทั่วไป

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพ ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ใกล้ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติขอนแก่น (KICE) ซึ่งเป็นศูนย์กลางการจัดงานอีเวนต์และนิทรรศการระดับภูมิภาค นอกจากนี้ ยังมีอาคารพาณิชย์ให้เช่าที่ช่วยเติมเต็มระบบนิเวศทางธุรกิจในพื้นที่ ทั้งนี้ จังหวัดขอนแก่นเป็นหนึ่งในเมืองสำคัญที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง

รูปภาพโครงการ



แผนที่ตั้งของโครงการ



นอกจากนี้สถานที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารพาณิชย์ ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้าง อาทิ สถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ศูนย์การค้าโลตัส ขอนแก่น	0.25 กิโลเมตร
ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ ขอนแก่น (KICE)	0.30 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ขอนแก่น	4 กิโลเมตร
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	10 กิโลเมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนมิตรภาพ ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 60.00 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์

ลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 10 ชั้น ประมาณ 21.00 x 31.50 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 6,430.25 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 25 ปี และลักษณะของอาคารพาณิชย์ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น มีชั้นลอย ประมาณ 130 x 12 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 5,200 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 26 ปี

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 อาคารพาณิชย์และโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ และระบบโทรศัพท์

โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ท่าอากาศยานนานาชาติขอนแก่น	12 กิโลเมตร
สถานีรถไฟขอนแก่น	3.8 กิโลเมตร

1.2. ข้อมูลเฉพาะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารเชิงพาณิชย์

ปัจจุบันอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 และอาคารเชิงพาณิชย์ ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และอาคารเชิงพาณิชย์ให้เช่า โดยมีพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารสำนักงาน	5,089.00
พื้นที่อาคารเชิงพาณิชย์	5,200.00
พื้นที่อื่น ๆ	121.72
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	10,410.72

หมายเหตุ: รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่น ๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 121.72 ตารางเมตร

1.3. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 5 เดือน (มกราคม - พฤษภาคม) ปี 2569 ^{1/}
รวมรายได้ (ล้านบาท)	34.0	32.0	30.4	12.7
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	19.3	22.5	21.3	9.5
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	79.0	74.3	71.4	73.5
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	272.2	267.1	271.7	269.5

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลสำหรับงวด 5 เดือน (มกราคม – พฤษภาคม) ปี 2569 เป็นข้อมูลเบื้องต้นที่ได้รับจาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

2. โครงการ CPT KK2 และโครงการ CPT KK3

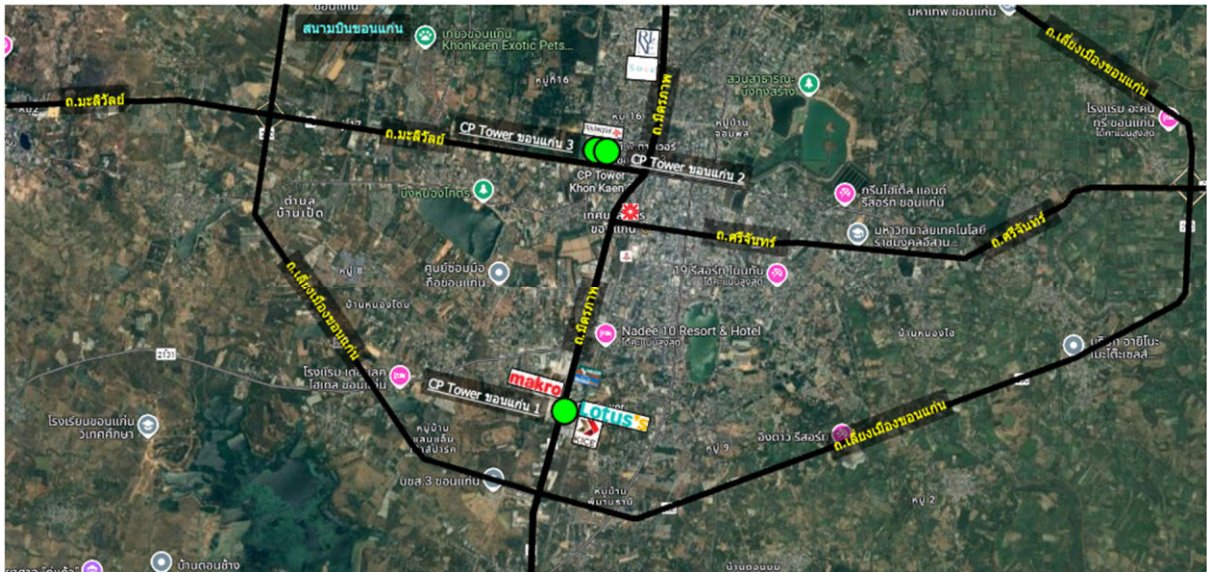
2.1. ข้อมูลทั่วไป

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนมะลิวัลย์ ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ซึ่งเป็นเส้นทางเศรษฐกิจสำคัญในแนวระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก-ตะวันตก (East-West Economic Corridor) ทั้งนี้ การเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางเศรษฐกิจนี้ช่วยเพิ่มความน่าสนใจให้กับธุรกิจที่ต้องการเข้าถึงตลาดที่กว้างขึ้น มีความสะดวกด้านการเดินทาง สามารถเดินทางไปยัง สถานีขนส่ง และ สนามบิน ได้อย่างสะดวกสบาย ทำให้เป็นทำเลที่เหมาะสมสำหรับธุรกิจที่ต้องมีการเดินทางติดต่อสื่อสารเป็นประจำ อีกทั้ง จังหวัดขอนแก่นเป็นหนึ่งในเมืองสำคัญที่เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งมีการเติบโตทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง

รูปภาพโครงการ



แผนที่ตั้งของโครงการ



นอกจากนี้สถานที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้าง อาทิ สถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
โรงพยาบาลกรุงเทพ ขอนแก่น	0.8 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ขอนแก่น	2.8 กิโลเมตร
แฟรี่พลาซ่า	3.4 กิโลเมตร
มหาวิทยาลัยขอนแก่น	5.0 กิโลเมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนมะลิวัลย์ ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณะประโยชน์

ลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 6 ชั้น ประมาณ 25.50 x 48.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 8,931.40 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 13 ปี และลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 6 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน ประมาณ 15.50 x 48 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 6,675.56 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 11 ปี

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 และโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ

โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ท่าอากาศยานนานาชาติขอนแก่น	6.1 กิโลเมตร
สถานีรถไฟขอนแก่น	2.8 กิโลเมตร

โดยปัจจุบันอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 ให้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารสำนักงาน	11,360.97
พื้นที่อื่น ๆ	242.77
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	11,603.74

หมายเหตุ: รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่น ๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 242.77 ตารางเมตร

2.2. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 5 เดือน (มกราคม - พฤษภาคม) ปี 2569 ^{1/}
รวมรายได้ (ล้านบาท)	68.1	48.2	55.2	22.4
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	42.4	32.1	38.4	16.0
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	78.1	60.6	71.7	70.5
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	450.9	378.7	410.6	403.9

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลสำหรับงวด 5 เดือน (มกราคม – พฤษภาคม) ปี 2569 เป็นข้อมูลเบื้องต้นที่ได้รับจาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

3. โครงการ CPT PLK

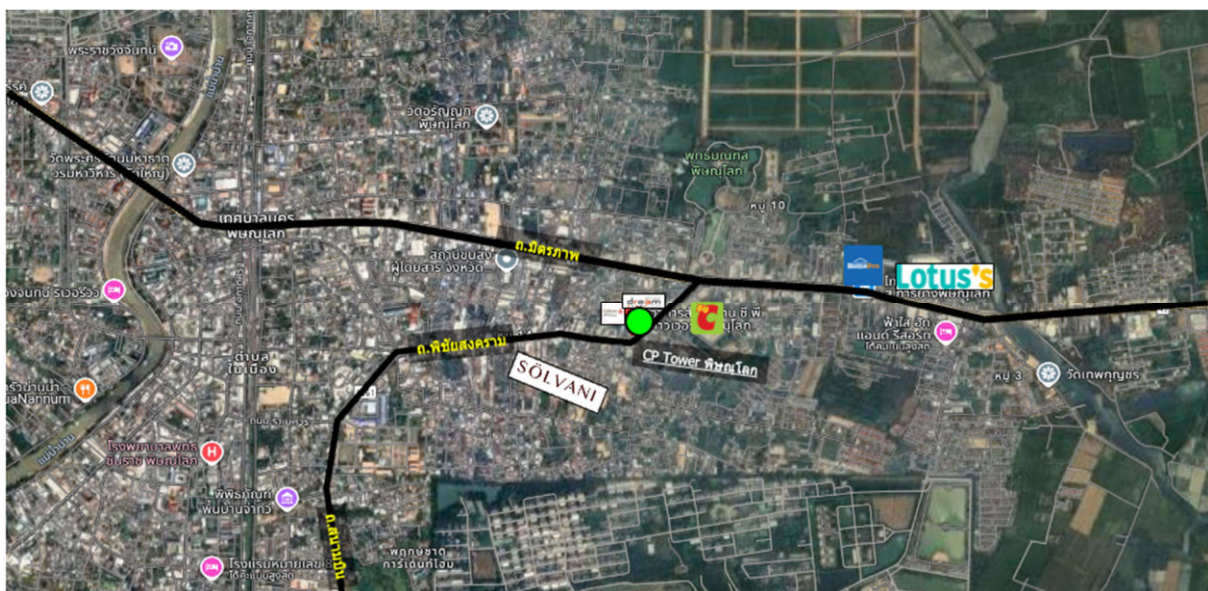
3.1. ข้อมูลทั่วไป

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนพิษณุโลก ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก ซึ่งเป็นทำเลธุรกิจสำคัญในตัวเมืองจังหวัดพิษณุโลก การเป็นส่วนหนึ่งของย่านเศรษฐกิจที่คึกคักช่วยดึงดูดผู้เช่าที่เป็นองค์กรและธุรกิจชั้นนำ ทั้งนี้ จังหวัดพิษณุโลกในฐานะเมืองศูนย์กลางของภาคเหนือตอนล่างมีศักยภาพทางเศรษฐกิจที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง และเป็น ศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญ

รูปภาพโครงการ



แผนที่ตั้งของโครงการ



นอกจากนี้สถานที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้าง อาทิ สถานที่ราชการ รัฐบาลศึกษา ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
โรงพยาบาลพุทธชินราช	4.0 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าโลตัส พิษณุโลก 1 (โคกช้าง)	4.0 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พิษณุโลก	8.2 กิโลเมตร
มหาวิทยาลัยนเรศวร	17.1 กิโลเมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพิชัยสงคราม ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณะประโยชน์

ลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิชญ์โลก เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 6 ชั้น ประมาณ 44.30 x 40.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 9,906.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 11 ปี

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิชญ์โลก และโดยรอบ ประกอบไปด้วย ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบโทรศัพท์

โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ท่าอากาศยานพิชญ์โลก	8.9 กิโลเมตร
สถานีรถไฟพิชญ์โลก	3.2 กิโลเมตร

โดยปัจจุบันอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิชญ์โลก ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารสำนักงาน	7,148.00
พื้นที่อื่น ๆ	51.66
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	7,199.66

หมายเหตุ: รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่น ๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 51.66 ตารางเมตร

3.2. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 5 เดือน (มกราคม - พฤษภาคม) ปี 2569 ^{1/}
รวมรายได้ (ล้านบาท)	32.1	36.6	35.0	14.4
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	21.4	26.0	24.7	10.3
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	69.6	75.9	76.1	75.1
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	379.9	339.2	362.1	364.0

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลสำหรับงวด 5 เดือน (มกราคม – พฤษภาคม) ปี 2569 เป็นข้อมูลเบื้องต้นที่ได้รับจาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

4. โครงการ CPT HDY

4.1. ข้อมูลทั่วไป

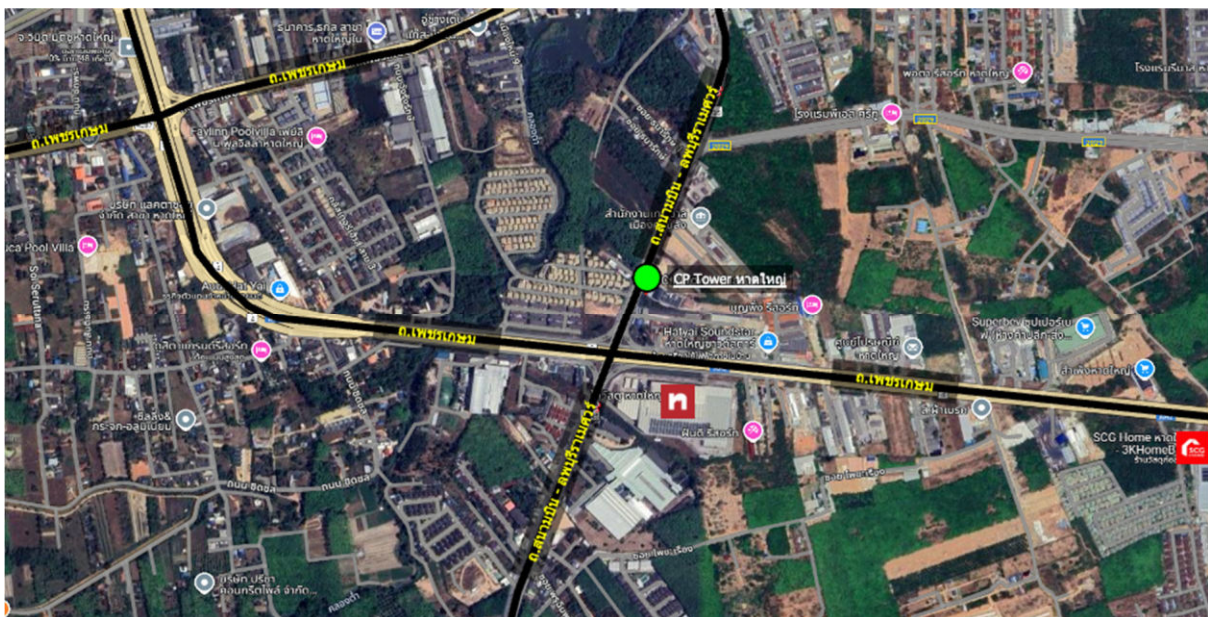
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่บนถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ซึ่งเป็นเส้นทางหลักของ อำเภอหาดใหญ่ ทำให้การเชื่อมต่อคมนาคมที่สะดวกสบาย ทั้งนี้

อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เป็นเมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมที่สำคัญของภาคใต้เป็นประตูเชื่อมโยงการค้ากับประเทศเพื่อนบ้านทั้งประเทศมาเลเซียและประเทศอินโดนีเซีย ภายใต้กรอบความร่วมมือทางเศรษฐกิจ IMT-GT (Indonesia Malaysia-Thailand Growth Triangle)

รูปภาพโครงการ



แผนที่ตั้งของโครงการ



นอกจากนี้สถานที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ ยังมีสถานที่สำคัญรอบข้าง อาทิ สถานที่ราชการ รัฐวิสาหกิจ ห้างสรรพสินค้า และโครงการที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ตลาดกิมหยง	6.0 กิโลเมตร
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล หาดใหญ่	7.2 กิโลเมตร

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
โรงพยาบาลกรุงเทพ หาดใหญ่	9.3 กิโลเมตร
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	11.2 กิโลเมตร

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนสนามบิน-ลพบุรีราเมศวร์ ลักษณะผิวจราจรเป็นลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร (ไป-กลับ) เขตทางกว้างประมาณ 38 เมตร ซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์

ลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 6 ชั้น ประมาณ 48.00 x 21.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 9,366.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอาคารอยู่ที่ประมาณ 10 ปี

ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ และโดยรอบ ประกอบไปด้วย ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ และระบบโทรศัพท์

โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

สถานที่	ระยะห่างโดยประมาณ
ท่าอากาศยานหาดใหญ่	11.8 กิโลเมตร
สถานีรถไฟหาดใหญ่	5.7 กิโลเมตร

โดยปัจจุบันอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่ ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยมีพื้นที่เช่าดังนี้

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	7,509.00
พื้นที่อื่นๆ	113.50
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	7,622.50

หมายเหตุ: รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่น ๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 113.50 ตารางเมตร

4.2. ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ผลการดำเนินงาน	2566	2567	2568	งวด 5 เดือน (มกราคม - พฤษภาคม) ปี 2569 ^{1/}
รวมรายได้ (ล้านบาท)	34.1	34.6	30.9	14.0
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	25.3	32.4	23.7	11.1
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	80.8	79.4	70.4	79.9
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	337.8	339.2	341.2	334.6

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลสำหรับงวด 5 เดือน (มกราคม – พฤษภาคม) ปี 2569 เป็นข้อมูลเบื้องต้นที่ได้รับจาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งยังไม่ได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี

ลักษณะการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถสรุปลักษณะการลงทุนได้ดังนี้

ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคาร และงานระบบ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ²					
ลักษณะการลงทุนของ กองทรัสต์ (แยกตาม โครงการ)	KK Shophouse	สิทธิการเช่า ในที่ดิน	สิทธิการเช่า ในอาคาร	สิทธิการเช่า ในงานระบบ	กรรมสิทธิ์ ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ	-
	CPT KK1					สิทธิในการใช้ เครื่องหมาย บริการ
	CPT KK2					
	CPT KK3					
	CPT PLK					
	CPT HDY					
รายละเอียด ทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม	ที่ดิน	สิทธิการเช่าในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 47.5 ตารางวา				
	อาคาร	สิทธิการเช่าในอาคาร จำนวน 5 หลัง 26 คูหา พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 36,836.62 ตารางเมตร				
	งานระบบ	สิทธิการเช่าในงานระบบ เช่น ระบบลิฟต์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ระบบสัญญาณแจ้งเหตุอัตโนมัติ ระบบดับเพลิง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ และระบบโทรศัพท์ เป็นต้น				
	เครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ	กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น อุปกรณ์ระบบสุขาภิบาล ได้แก่ บิ๊มน้ำ, มอเตอร์น้ำ อุปกรณ์ดับเพลิง ได้แก่ ไฟฉุกเฉิน, ถังดับเพลิง เครื่องมือเครื่องใช้ในห้องน้ำ เช่น เครื่องเป่ามือ อุปกรณ์ระบายอากาศ ได้แก่ พัดลมดูดอากาศ บ้ายโฆษณา อุปกรณ์เสียงตามสาย อุปกรณ์กล้องวงจรปิด ได้แก่ กล้องวงจรปิด เป็นต้น				
	เครื่องหมายบริการ	สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ ³ เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ⁴				
มูลค่าที่ กองทรัสต์จะ เข้าลงทุน	ไม่เกิน 900,000,000 บาท					

² ไม่รวมอาคารในโครงการ KK Shophouse

³ ไม่รวมอาคารในโครงการ KK Shophouse

⁴ CPL อยู่ระหว่างการยื่นคำขอจดทะเบียนเครื่องหมายบริการดังกล่าวกับกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์

สรุปข้อมูลของอาคารที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยจำแนกตามที่ตั้ง

ลำดับ	โครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนอาคาร	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตร.ม.)
1.	KK Shophouse	ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น	26 คูหา	5,200.00
2.	CPT KK1		1 หลัง	5,210.72
3.	CPT KK2	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัด ขอนแก่น	1 หลัง	11,603.74
4.	CPT KK3			
5.	CPT PLK	ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัด พิษณุโลก	1 หลัง	7,199.66
6.	CPT HDY	ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา	1 หลัง	7,622.50
รวมอาคาร			5 หลัง 26 คูหา	36,836.62

มูลค่าที่จะลงทุนเปรียบเทียบกับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และข้อมูลราคาประเมินมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

มูลค่าที่จะลงทุน ของทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติม (บาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)			อัตราส่วนความแตกต่าง ระหว่างมูลค่าที่จะลงทุนกับ มูลค่าราคาประเมินต่ำสุด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
	ประเมินมูลค่าโดย AREA	ประเมินมูลค่าโดย MODERN	มูลค่าราคาประเมิน ต่ำสุดของทรัพย์สิน	
900	960.9	945.3	945.3	(4.8)

หมายเหตุ:

- (1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)
- (2) มูลค่าที่จะลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

โดยมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดย ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) นั้น เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่ามูลค่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระประมาณร้อยละ 4.8

ประมาณการรายได้และเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยที่คาดว่าจะได้รับในช่วงปีแรกของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

งบกำไรขาดทุน	ก่อนลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	หลังลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,266	1,427
รายได้อื่น	7	6
รวมรายได้	1,273	1,434
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	376	427
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	94	105
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	43	45
ต้นทุนทางการเงิน	0	35
รวมค่าใช้จ่าย	512	611
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	760	822
ปรับปรุง: การคืนเงินกู้	0	40
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนแบ่งทุน	760	782
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	93	93
จำนวนหน่วยลงทุน (ล้านหน่วย)	967	967
ประมาณจำนวนเงินผลตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.7314	0.7523

สรุปพื้นที่ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม และพื้นที่ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

รายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อายุสิทธิการเช่าคงเหลือ
ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	44,027.96	17.4 ปี ¹
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์)	72,156.64	17.4 ปี ¹
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	15,027.57	17.4 ปี ¹
	รวม	131,212.17	17.4 ปี¹
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	โครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี.ซีดี เซ็นเตอร์ ขอนแก่น	10,410.72	30.0 ปี
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1	11,603.74	30.0 ปี
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2		30.0 ปี
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3		30.0 ปี

ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	โครงการ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	อายุสิทธิการ เช่าคงเหลือ
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก	7,199.66	30.0 ปี
	โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่	7,622.50	30.0 ปี
	รวม	36,836.62	30.0 ปี
พื้นที่รวมทั้งหมด		168,048.79	

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลพื้นที่ใช้สอย พื้นที่เช่าและอายุสิทธิการเช่าอ้างอิงจากข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2569

ภาพรวมผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนอยู่เดิม และทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่เดิม

ลำดับ ที่	ผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)
1	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	12.1
2	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	9.4
3	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	7.2
4	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	3.6
5	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)	3.2
6	บริษัท ซี.พี.อินเตอร์เทรด จำกัด	3.1
7	บริษัท ทุ่มันนี จำกัด	2.3
8	บริษัท ซีพี-เมจิ จำกัด	2.0
9	บริษัท ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์ จำกัด	1.5
10	บริษัท ซีพีเอฟ โกลบอล ฟู้ด โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)	1.3

หมายเหตุ: ร้อยละของพื้นที่เช่าคำนวณจากข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ ณ 31 พฤษภาคม 2569

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	ผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)
1	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	30.8
2	บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	19.1
3	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	9.3
4	บริษัท เอซีเอส เซอร์วิสซิง (ประเทศไทย) จำกัด	4.9

ลำดับ ที่	ผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)
5	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	3.8
6	ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	3.5
7	สำนักงานหลักประกันสุขภาพแห่งชาติ	2.6
8	บริษัท แอท วัน แอสโซซิเอทส์ จำกัด	2.4
9	ธนาคาร ออมสิน เขตพิเศษโลก 1	2.1
10	บริษัท หนิวบี จำกัด	1.9

หมายเหตุ: ร้อยละของพื้นที่เช่าคำนวณจากข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ ณ 31 พฤษภาคม 2569

รวมทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ ที่	ผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)
1	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	9.7
2	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	8.3
3	ธนาคารกรุงศรีไทย จำกัด (มหาชน)	6.1
4	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	5.7
5	บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	3.8
6	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	2.9
7	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)	2.6
8	บริษัท ซี.พี.อินเตอร์เทรด จำกัด	2.5
9	บริษัท ทุ่มันนี่ จำกัด	1.8
10	บริษัท ทรู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	1.8

หมายเหตุ: ร้อยละของพื้นที่เช่าคำนวณจากข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ ณ 31 พฤษภาคม 2569

สัดส่วนพื้นที่ผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจ

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)		
		ทรัพย์สินลงทุนอยู่ ปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม	รวมทรัพย์สิน ภายหลังการลงทุน เพิ่มเติม
1	อุปโภค-บริโภค	34.3	7.5	29.0
2	บริการ	24.7	26.3	25.0
3	เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	19.1	0.0	15.3

ลำดับที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	ร้อยละของพื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)		
		ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
4	ธุรกิจการเงิน	3.8	61.7	15.2
5	เทคโนโลยี	12.3	1.2	10.1
6	อสังหาริมทรัพย์	2.3	2.9	2.5
7	อุตสาหกรรม	1.9	0.0	1.5
8	ทรัพยากร	1.6	0.4	1.4

หมายเหตุ: สัดส่วนรายได้ผู้เช่าแยกตามประเภทธุรกิจคำนวณจากพื้นที่เช่า ณ 31 พฤษภาคม 2569

ข้อมูลอายุสัญญาเช่าคงเหลือ

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)		
	ทรัพย์สินที่ลงทุนอยู่ปัจจุบัน	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
2569	22.5	16.1	21.1
2570	21.7	20.6	21.5
2571	40.4	36.2	39.5
2572	2.7	3.6	2.9
พื้นที่ว่าง	12.7	23.5	15.1
รวม	100.0	100.0	100.0

หมายเหตุ: ข้อมูลอายุสัญญาเช่าคงเหลือคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ณ 31 พฤษภาคม 2569

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ CPTREIT”) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ภายในเดือนตุลาคม 2569
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ :
 - (1) บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี.แลนด์”) เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ดังนั้น ซี.พี.แลนด์ จึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้ नियามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สร. 26/2555”) นอกจากนี้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในปัจจุบัน
 - (2) ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 6. เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด (“เครือเจริญโภคภัณฑ์”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และซี.พี.แลนด์ มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 46.4386 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายตามตารางในข้อ 6. มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเครือเจริญโภคภัณฑ์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ต่อการ

ตัดสินใจ การกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมี
นัยสำคัญ ดังนั้น ผู้เข้าพื้นที่แต่ละรายตามตารางข้างต้น จึงถือเป็นบุคคล
ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภายใต้นิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้อง
กันตามประกาศ สร. 26/2555 นอกจากนี้ ผู้เข้าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุ
ในข้อ 6 บางรายเป็นผู้เข้าพื้นที่และรับบริการที่เกี่ยวข้องของ
กองทรัสต์ในปัจจุบัน

3. **ลักษณะส่วนได้เสียของ** : (1) ซี.พี.แลนด์มีส่วนได้เสียโดยจะเป็น
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
1. ผู้ให้เช่า ที่ดิน อาคาร งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ใน
อาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและ
อาคาร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
 2. ผู้ขาย เครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และ
จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติม
 3. ผู้ให้สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหา
ประโยชน์จากอาคาร สำหรับ
 - 1) โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ชอนแก่น 1
 - 2) โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ชอนแก่น 2
 - 3) โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ชอนแก่น 3
 - 4) โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก และ
 - 5) โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่
 4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) ผู้เข้าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 6 มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้เข้าพื้นที่ของ
ทรัพย์สินที่จะลงทุน รวมถึงเป็นผู้เข้าพื้นที่อาคารและรับบริการที่
เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้อธิบายไปในข้อ 2. (2)
4. **ลักษณะทั่วไปของ** : (1) กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตาม
รายการ รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 5. ในมูลค่าการลงทุนของ
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000

บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย และค่าว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (“ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดย ซี.พี. แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

- (2) เมื่อกองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ กองทรัสต์ CPTREIT จะแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 380,000,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)
- (3) เมื่อกองทรัสต์ CPTREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ รับโอนมาซึ่งสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่ง ซี.พี.แลนด์ ได้เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุใน **ข้อ 6** สำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน ได้แก่ โครงการ CPT KK1 โครงการ CPT KK2 โครงการ CPT KK3 โครงการ CPT PLK และ/หรือ โครงการ CPT HDY (โดยที่ค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

5. **รายละเอียดทรัพย์สินที่** : รายละเอียดตามที่ปรากฏด้านล่างนี้
จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1. **โครงการอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น (“โครงการ KK Shophouse”)**

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 20907 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 55.6 ตารางวา อาคารพาณิชย์ 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 26 คูหา งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ

- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วน ของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในโครงการ KK Shophouse เพื่อใช้เป็น ทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

2. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 (“โครงการ CPT KK1”)

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 8904 ตำบล เมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 0 งาน 66.5 ตารางวา อาคารสำนักงาน 10 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลา การเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าว ข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วน ของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าลงทุนในโครงการ CPT KK1 เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไข เป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป
- (ข) ภายหลังการลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT อาจซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งติดตั้งอยู่ในที่ดินข้างเคียงที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการใช้ ประโยชน์ในโครงการ CPT KK1 โดยค่าตอบแทนพลังงานไฟฟ้าต่อหน่วย (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะราคาเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจาก อาคารเดียวกันในขณะดังกล่าว หักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้า ส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละ

ช่วงเวลา และกองทรัสต์ CPTREIT ยังคงสามารถใช้พลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ตามปกติ

3. **โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (“โครงการ CPT KK2”)**

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 14641 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 98.3 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) โครงการ CPT KK2 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเดียวกันกับโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3

4. **โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (“โครงการ CPT KK3”)**

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 14641 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 98.3 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) โครงการ CPT KK3 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเดียวกันกับโครงการ CPT KK2

5. **โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ พิษณุโลก (“โครงการ CPT PLK”)**

- (1) สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 185907 ตำบลในเมือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 29.6 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงตรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนด

ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ปัจจุบัน ซี.พี.แลนด์ ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกเพื่อเป็นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CPT PLK บนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงในส่วนที่กองทรัสต์ CPTREIT มิได้ลงทุนด้วย ทั้งนี้ กองทรัสต์ CPTREIT จะกำหนดให้ซี.พี.แลนด์ ยังคงจัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมดังกล่าวเพื่อให้อำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CPT PLK ต่อไปตลอดระยะเวลาเช่าที่เหลือตามสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอกข้างต้น โดยกองทรัสต์ CPTREIT ตกลงชำระค่าตอบแทนให้แก่ซี.พี.แลนด์ เป็นรายเดือน รวมเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 468,000 บาท (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

6. โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ หาดใหญ่ (“โครงการ CPT HDY”)

- (1) สิทธิการเช่าและสิทธิการแบ่งเช่าในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วย ที่ดินจำนวน 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 283978 และบางส่วนของโฉนดเลขที่ 29236 ตำบลควนลัง อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา) เนื้อที่รวมประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 97.5 ตารางวา อาคารสำนักงาน 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง งานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าว ทรัพย์สินติดตังตรงรา และส่วนควบของที่ดินและอาคาร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น และ
- (3) สิทธิในการใช้เครื่องหมายบริการ “CP TOWER” ในการจัดหาประโยชน์จากอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

- (ก) ในการลงทุนในครั้งนี้ ซี.พี.แลนด์ ได้มีเงื่อนไขให้กองทรัสต์ CPTREIT ยินยอมให้ใช้บางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ CPTREIT จะลงทุนในโครงการ CPT HDY เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกสำหรับที่ดินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน โดยไม่มีค่าตอบแทน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาที่กองทรัสต์ CPTREIT จะเข้าทำกับ ซี.พี.แลนด์ ต่อไป

- (ข) ภายหลังจากการลงทุนของกองทรัสต์ CPTREIT ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT อาจซื้อไฟฟ้าซึ่งผลิตจากระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งติดตั้งอยู่ในที่ดินข้างเคียงที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการใช้ประโยชน์ในโครงการ CPT HDY โดยค่าตอบแทนพลังงานไฟฟ้าต่อหน่วย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะราคาเท่ากับค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บจากอาคารเดียวกันในขณะดังกล่าว หักด้วยส่วนลดร้อยละ 25 ของอัตราค่าไฟฟ้าที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเรียกเก็บ (โดยที่ค่าตอบแทนดังกล่าวได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว)

ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละช่วงเวลา และกองทรัสต์ CPTREIT ยังคงสามารถใช้พลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ตามปกติ

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมใน เอกสารแนบ 1

6. รายละเอียดของผู้เช่า : รายละเอียดตามตารางด้านล่างนี้
พื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่
เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ
กองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการ อาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลา สัญญา คงเหลือ ประมาณ (ปี/เดือน/วัน) ⁽¹⁾	ค่าเช่าและค่าบริการ คงเหลือตามสัญญา ประมาณ (บาท) ⁽²⁾
1	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	CPT KK1	ป้ายโฆษณา	37.1	1 ปี	-
2		CPT KK3	ค้าปลีก	115.0	2 ปี 3 เดือน	540,000
3		CPT PLK	ผู้อัตโนมัติ 1	4.0	8 เดือน	8,000
4			ผู้อัตโนมัติ 2	4.0	6 เดือน	9,000
5	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	CPT KK2	สำนักงาน	2,588.5	1 ปี 11 เดือน	26,790,768
6			เครื่องกำเนิด ไฟฟ้า	36.0	1 ปี 11 เดือน	143,773
7	บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศ ไทย) จำกัด	CPT KK1	ใช้ติดตั้ง อุปกรณ์ รับ-	13 จุด สัญญาณ	1 ปี 3 เดือน	40,950
8	บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์ แ ช ล คอมมิวนิตีส์ จำกัด	CPT KK2	ส่ง สัญญาณ	158.3	2 ปี 3 เดือน	623,871

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญาคงเหลือประมาณ (ปี/เดือน/วัน) ⁽¹⁾	ค่าเช่าและค่าบริการคงเหลือตามสัญญาประมาณ (บาท) ⁽²⁾
9	บริษัท ทู อินเทอร์เน็ท คอร์ปอเรชั่น จำกัด	CPT PLK	สำนักงาน	0.45 x 0.60 x 0.59 เมตร	1 ปี 11 เดือน	7,705

หมายเหตุ:

- (1) พิจารณาจากระยะเวลาสัญญาคงเหลือ โดยอ้างอิงข้อมูล ณ เดือนพฤษภาคม 2569 ที่ได้รับจาก ซี.พี.แลนด์ ทั้งนี้ คาดว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้ภายในเดือนตุลาคม 2569
- (2) พิจารณาจากค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์ CPTREIT จะได้รับภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุน โดยอ้างอิงข้อมูล ณ เดือนพฤษภาคม 2569 ที่ได้รับจาก ซี.พี.แลนด์ ทั้งนี้ คาดว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ได้ภายในเดือนตุลาคม 2569

7. **ขนาดของรายการ** : มูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โดยมูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการไม่เกิน 900,000,000 บาท มูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) โดยที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มีมูลค่าเท่ากับ 8,960.26 ล้านบาท ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 กล่าวคือ คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

8. **มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม** : มูลค่าการลงทุนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมทั้งหมดทุกโครงการซึ่งกองทรัสต์ CPTREIT จะชำระให้แก่ ซี.พี.แลนด์ จะเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 900,000,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) โดยซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีอากร ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ มูลค่าที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวกำหนดโดยการอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) อันได้แก่ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (“AREA”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 และวันที่ 5 สิงหาคม 2569 และบริษัท โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์ จำกัด (“MODERN”) ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2569 โดยสรุปมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ อาคาร	มูลค่าที่จะลงทุน ของทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สิน ⁽¹⁾ (ล้านบาท)			อัตราส่วนความ แตกต่างระหว่างมูลค่า ที่จะลงทุนกับมูลค่า ราคาประเมินต่ำสุด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
		ประเมินมูลค่า โดย AREA	ประเมินมูลค่า โดย MODERN	มูลค่าราคา ประเมินต่ำสุด ของทรัพย์สิน	
ทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม	900.0	960.9	945.3	945.3	(4.8)

หมายเหตุ:

- (1) มูลค่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คำนวณตามวิธีรายได้ (Income Approach)
 (2) มูลค่าที่จะลงทุนต่ำกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประเมินตามวิธีรายได้ (Income Approach)

9. **เกณฑ์ในการกำหนด :** มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม พิจารณาจากอัตราผลตอบแทน
มูลค่ารวมของสิ่งตอบ การเช่าและการบริการที่เกี่ยวข้องและมูลค่าประเมินตามรายงานการประเมิน
แทน มูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายข้างต้น

10. **ประโยชน์ที่ได้รับจาก :** (1) ทำให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นยวดยิ่งเพิ่มขึ้น จากการที่กองทรัสต์นำ
การเข้าทำรายการ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไปจัดหาประโยชน์เพื่อสร้างรายได้และ
 ผลตอบแทน ส่งผลให้รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์มีความมั่นคง
 มากขึ้นในระยะยาว
 (2) กระจายความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินในหลากหลาย
 โครงการ และลดการพึ่งพารายได้จากทรัพย์สินของโครงการใดโครงการ
 หนึ่ง (Asset Diversification)
 (3) การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่
 ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 6. ดังกล่าวข้างต้นนั้น จะช่วยรักษาอัตราการเช่า
 พื้นที่ของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนให้อยู่ในระดับสูง เพื่อสร้างความมั่นคงและ

ความต่อเนื่องของรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุน ซึ่งส่งผลดีต่อความมั่นคงทางรายได้และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

11. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (2) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในปัจจุบัน
12. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป
13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการและเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก : คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณารูขุมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้ตรวจสอบข้อมูลและความเห็นจากฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงและฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่ารูขุมดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใด โดย
- (1) การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการขยายการลงทุนที่ช่วยให้กองทรัสต์เติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่องในระยะยาว โดยการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีศักยภาพ จะส่งผลให้รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาวมีความมั่นคงยิ่งขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และลดการพึ่งพาแหล่งรายได้เดิม (Asset Diversification)

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้พิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ ได้แก่

1. ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย
 2. ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงเวลาที่คาดว่าจะเข้าลงทุน
 3. อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ
 4. ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน
 5. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝาก และตราสารหนี้ และ
 6. มูลค่าที่เจ้าของทรัพย์สินและกองทรัสต์ได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งคณะกรรมการเห็นว่ามีความสมเหตุสมผล
- (2) การเข้าทำรายการให้เช่าและให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุใน **ข้อ 6.** ดังกล่าวข้างต้นนั้น เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผล เป็นไปตามข้อตกลงทางการค้าโดยทั่วไป

จึงมีมติอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติในวาระที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว

14. **ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ** : ไม่มี

15. **ลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์** : กองทรัสต์ CPTREIT จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน โดยมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และ

ทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึง สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ ลงทุนได้แก่ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้ เช่าเพื่อประโยชน์อื่น ๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีก ที่จอดรถ เป็นต้น

การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมาย จากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญา โดยมิชอบเขตอำนาจหน้าที่และความ รับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการ กองทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT และสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความ รับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักในปัจจุบันของกองทรัสต์ CPTREIT ได้แก่

- (1) โครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร (“โครงการ CPT1”) (อายุสิทธิการ เช่าสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586)
- (2) โครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร (“โครงการ CPT2”) (อายุสิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586) และ
- (3) โครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไทและ ถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร (“โครงการ CPT3”) (อายุสิทธิการเช่าสิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586)

16. รายการระหว่างกันในปี :
ที่ผ่านมาและปีปัจจุบัน
จนถึงไตรมาสล่าสุด
(1 มกราคม 2568 – 30
มิถุนายน 2569)

- (1) กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ใน โครงการ CPT2 เพื่อใช้เป็นสำนักงานและค้าปลีก โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี ในปี 2568 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้อธิบายไปในข้อ 2. (2) ดังรายชื่อตามที่ระบุด้านล่าง โดยมีค่าเช่า และค่าบริการสำหรับแต่ละรายการอยู่ที่ประมาณ 3,650,400.00 บาท ถึง

ประมาณ 134,357,935.32 บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการอื่นเป็นไปในมาตรฐานเดียวกันที่กองทรัสต์ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่น

(1) บริษัท แอสเซนด นานา จำกัด	(2) บริษัท ทรู มั่นนี้ จำกัด
(3) บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	(4) บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ด เน็ตเวิร์ก จำกัด
(5) บริษัท เซสเตอร์ฟู้ด จำกัด	(6) บริษัท ซีพีเอฟ โกลบอล ฟู้ด โซลูชั่น จำกัด (มหาชน)
(7) บริษัท ซีพี-เมจิ จำกัด	(8) บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด
(9) บริษัท ซีพีเอฟ เรสเทอรองท์ แอนด์ ฟู้ดเชน จำกัด	(10) บริษัท ซีพี แอ็กชีตร้า จำกัด (มหาชน)

- (2) กองทรัสต์ได้ให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 โครงการ CPT2 และโครงการ CPT3 โดยมีระยะเวลาสัญญา 3 ปี ในปี 2568 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้อธิบายไปในข้อ 2. (2) ดังรายชื่อตามที่ระบุด้านล่างตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2568 และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 (แล้วแต่กรณี) โดยมีค่าเช่าและค่าบริการสำหรับแต่ละรายการอยู่ที่ประมาณ 28,119.60 บาท ถึงไม่ต่ำกว่า 316,385,730.00 บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการอื่นเป็นไปในมาตรฐานเดียวกันที่กองทรัสต์ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่น

(1) บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	(2) บริษัท ซีจี คอร์โปเรชั่น จำกัด
(3) บริษัท เซสเตอร์ฟู้ด จำกัด	(4) บริษัท ซี.พี.อินเตอร์เทรด จำกัด
(5) บริษัท ไวร์เฮอ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด	(6) บริษัท ซีพีเอฟ เรสเทอรองท์ แอนด์ ฟู้ดเชน จำกัด
(7) บริษัท ซีพี ทีบีแอล โกลบอล สตูดิโอ จำกัด	(8) บริษัท เคาน์เตอร์เซอร์วิส จำกัด
(9) บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	(10) บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด
(11) บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)	(12) บริษัท ผักและผลไม้สากล จำกัด
(13) บริษัท ซีพีเอส เทลโค จำกัด	(14) บริษัท ยู เอ็น เอส โอโกรเคมีคัล จำกัด

(15) บริษัท อาหารเพื่อสุขภาพและ อายุวัฒน์ จำกัด	(16) บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ดเซอร์วิส จำกัด
(17) บริษัท ดี แอนด์ ที แฟมิลี คอร์ ปอเรชั่น จำกัด	(18) บริษัท อัลเตอร์วิม พาวเวอร์ อีวี จำกัด
(19) บริษัท อัลเตอร์วิม จำกัด	(20) บริษัท กรุงเทพ เวท ดรัก จำกัด
(21) บริษัท ไวด์ บรอด คาสท์ จำกัด	(22) บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด
(23) บริษัท ขนส่งชลบุรี จำกัด	(24) บริษัท ซีพี ออร์จิน จำกัด
(25) บริษัท ยูนิค เน็ตเวิร์ค จำกัด	(26) บริษัท ซูเปอร์เซฟเซอร์วิส จำกัด
(27) บริษัท ซีพีเอฟ เทรนนิงเซ็นเตอร์ จำกัด	(28) บริษัท อาร์บีฟู้ด (ไทยแลนด์) จำกัด
(29) บริษัท ซี.พี.เมอร์แซนไดซิ่ง จำกัด	(30) บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ด เน็ตเวิร์ค จำกัด
(31) บริษัท ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์ จำกัด	(32) บริษัท ซี แอนด์ เอฟ สโตร์ จำกัด
(33) บริษัท ท่าเรืออยุธยาและไอซีดี จำกัด	(34) บริษัท บ้านเพ อินเตอร์ฟู้ด จำกัด
(35) บริษัท กรุงเทพโปรดิ๊วส จำกัด (มหาชน)	(36) บริษัท ซีพีฟซี จำกัด (มหาชน)
(37) บริษัท ซีพีฟซี โพลี แมททีเรียล จำกัด	(38) บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด
(39) บริษัท อี.ซี.ไอ กรุ๊ป จำกัด	(40) บริษัท ไดนามิคอินเตอร์ทราน สปอร์ต จำกัด
(41) บริษัท พัฒนาผู้นำเครือเจริญโภค ภัณฑ์ จำกัด	(42) บริษัท กรุงเทพโยธาคูตสาหการ จำกัด
(43) บริษัท แอ็ดวานซ์ฟาร์มา จำกัด	(44) บริษัท ทูมูฟ เอกซ์ ยูนิเวอร์แซล คอม มิวนิเคชั่น จำกัด
(45) บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	(46) บริษัท ทู ทัช จำกัด

17. ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
การเงินของกองทรัสต์

(เอกสารแนบท้าย)
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ CPTREIT

งบแสดงฐานะการเงิน หน่วย: พันบาท	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์			
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	843,910	840,632	550,000
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,170,800	8,335,400	8,679,800
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	241,718	270,149	195,594
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	125,320	79,918	106,454
ลูกหนี้อื่น	-	-	240,972
ดอกเบี้ยค้างรับ	1,065	571	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	35,097	22,651	26,777
สินทรัพย์อื่น	3,552	17,530	18,695
รวมสินทรัพย์	9,421,462	9,566,851	9,818,293
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	85,668	103,175	72,763
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	66,925	71,283	60,615
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	46,284	23,871	19,995
เงินประกันรับจากผู้เช่า	262,327	263,105	264,313
รวมหนี้สิน	461,204	461,434	417,687
สินทรัพย์สุทธิ	8,960,258	9,105,417	9,400,606
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	8,757,345	8,975,501	9,336,385
กำไร(ขาดทุน)สะสม	202,913	129,916	64,221
สินทรัพย์สุทธิ	8,960,258	9,105,417	9,400,606
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.2660	9.4161	9.7214
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด/ปี (พันหน่วย)	967,000	967,000	967,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หน่วย: พันบาท	งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2569	ปีบัญชี 2568	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วัน จัดตั้งกองทรัสต์) บัญชี 2567 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2567
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	621,616	1,256,856	157,001
รายได้ดอกเบี้ย	4,062	12,494	334
รายได้อื่น	2,920	4,177	204
รวมรายได้	628,598	1,273,527	157,539
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	157,967	345,766	49,251
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8,583	18,000	2,314
ค่าธรรมเนียมทรีดี	7,109	14,529	1,903
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,209	2,814	397
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	54,138	108,510	14,790
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	855	1,487	590
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,702	10,030	3,603
รวมค่าใช้จ่าย	235,644	501,137	72,848
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	392,954	772,390	84,690
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(168,336)	(419,119)	(20,470)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(168,336)	(419,119)	(20,470)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	224,618	353,271	64,221

งบกระแสเงินสด หน่วย: พันบาท	งวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน ปี 2569	ปีบัญชี 2568	ตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ปีบัญชี 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	341,346	723,015	195,523
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(369,777)	(648,461)	71
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	241,718	270,149	195,594

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.2660	9.4161	9.7214
การเพิ่มขึ้น(ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	(0.1501)	(0.3053)	-
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	8.46 ⁽¹⁾	8.07	4.37 ⁽²⁾
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	4.90	4.82	4.25
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	5.15	5.07	4.44

หมายเหตุ:

- (1) คำนวณจากกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) สำหรับงวด 6 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2569 (180 วัน) โดยปรับเป็นอัตราเทียบเท่ารายปี (Annualized)
- (2) คำนวณจากกำไรจากการดำเนินงาน (EBITDA) สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (72 วัน) โดยปรับเป็นอัตราเทียบเท่ารายปี (Annualized)

สารสนเทศการทำธุรกรรมที่อาจเป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์

1. **วันที่ทำรายการ** : ภายหลังจากที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ CPTREIT”) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ CPTREIT ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และไม่มีเสียงคัดค้านของผู้ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่ากองทรัสต์ CPTREIT จะสามารถเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวได้ภายในเดือนตุลาคม 2569
2. **คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และทรัสต์** : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ โดยอาจเป็นธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัย หรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

โดยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สำหรับกรณีดังกล่าว อาจเป็นธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT
3. **ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์** : บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์อาจจะกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
4. **ลักษณะทั่วไปของรายการ** : กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ และนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
5. **เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน** : เงินกู้ยืมจำนวนรวมไม่เกิน 800,000,000 บาท รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยเงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินและสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง

6. **ขนาดของรายการ** : การกู้ยืมเงินจำนวนรวมไม่เกิน 800,000,000 บาท รวมถึงอาจให้หลักประกัน การกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย จะเป็นไปตามที่ กองทรัสต์จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้
7. **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน** : เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย และการชำระดอกเบี้ย จะเป็นไป อย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ CPTREIT เสียประโยชน์ โดยมีการ กำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ใน อัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมโดยเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ย และอัตรา ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น (เนื่องจากกองทรัสต์ CPTREIT ยังไม่เคยมี การกู้ยืมเงิน) และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วม ในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะคำนึงถึง ผลประโยชน์ ของกองทรัสต์ CPTREIT และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการ ชำระราคา ฯลฯ
8. **ประโยชน์ที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ** : ทำให้โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ CPTREIT เกิดความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของ กองทรัสต์ CPTREIT โดยพิจารณาจากสถานะของตลาดทุน และตลาดหนี้
9. **การขออนุมัติทำรายการ** : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ของ กองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิ ออกเสียงลงคะแนน โดยมีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์จะต้องไม่มีเสียง คัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- อย่างไรก็ดี หากมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่อนุมัติในเรื่องนี้มีเสียงคัดค้าน เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด กองทรัสต์จะ ไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ กับทรัสต์ อันได้แก่ การกู้ยืมเงินตามที่เสนอจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งรวมถึงธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) แต่กองทรัสต์จะยังคงสามารถกู้ยืม เงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ได้
- ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่ นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการ ขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการ

ขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะส่งถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

10. **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท** : บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ CPTREIT อาจกู้ยืมจากธนาคารกรุงไทย จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ CPTREIT เสียประโยชน์ เนื่องจากเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องจะต้องเป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้ติดต่อขอข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งอื่น ๆ เพื่อเป็นการเปรียบเทียบเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์ CPTREIT ได้ข้อเสนอที่ดีที่สุดและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
11. **ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของบริษัท** : ไม่มี
ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
12. **รายการระหว่างกันในปีที่ผ่านมาและปีปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด (1 มกราคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569)** : รายได้ดอกเบี้ยและเงินฝากธนาคาร โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ นำเงินสดของกองทรัสต์เข้าฝากไว้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
13. **ตารางสรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์** : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายของ เอกสารแนบ 2

**ข้อมูลผู้รับประกันรายได้ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน
ต่อความสามารถในการรับประกันของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์**

1. นโยบายและภาพรวมในการประกอบธุรกิจของผู้รับประกันรายได้¹

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “ซี.พี.แลนด์”) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายไทย บริษัทฯ ได้จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทจำกัดภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศไทย เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2526 ต่อมา ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด ตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2553 ปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนจำนวน 3,630,310,000 บาท บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในประเทศไทยเกี่ยวกับการให้เช่าและบริการสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร ขายอสังหาริมทรัพย์ และกิจการโรงแรม โดยบริษัทฯ เป็นบริษัทในเครือของบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด

บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการรักษาสีสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์พลังงาน มุ่งสร้างชุมชนที่มีความกลมกลืนและเข้าถึงได้ง่ายเพื่อคนไทยทุกจังหวัดทั่วประเทศ โดยมุ่งเน้นที่คุณภาพของผลิตภัณฑ์และมาตรฐานการบริการในระดับสูง รวมถึงการปรับปรุงการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเพื่อให้ลูกค้าได้รับความพึงพอใจสูงสุด มากไปกว่านั้น ตลอดการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงตามมาตรฐานสากล การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตชนบทและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพและน่าเชื่อถือ ทั้งในด้านคุณภาพ ราคา และการบริการ ซึ่งในหลายทศวรรษที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้รับรางวัลที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นทุ่มเทในการพัฒนาองค์กร เช่น รางวัลอาคารควบคุมดีเด่น (Thailand Energy Awards) รางวัลการจัดการพลังงานในอาคารยอดเยี่ยม (ASEAN Energy Awards) รางวัลทีมควบคุมพลังงาน ดีเด่น และรางวัลการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ (MEA Awards) รวมถึงรางวัลด้านอาชีวอนามัย การจัดการความปลอดภัย และการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมอีกด้วย นอกจากนี้เรายังได้รับใบรับรองมาตรฐาน ISO 9001: 2015 จากบริษัท บูโร เวอร์ิตัส (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทฯ ยังคงยึดมั่นในแนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดในทุกด้าน ทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม เพื่อตอบสนองความรับผิดชอบต่อสังคมซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของบริษัทฯ ในฐานะบริษัทในเครือของกลุ่มเจริญโภคภัณฑ์ ที่บริษัทฯ ภาคภูมิใจ

2. การรับประกันรายได้

2.1. เงื่อนไขการรับประกันรายได้

ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะสนับสนุนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ระยะเวลาประกัน”) โดยมีเงื่อนไขคือ หาก ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ปีใดในระหว่าง 3 ปีดังกล่าว จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาประกัน ยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) ต่ำกว่า 91 ล้านบาท (“รายได้ที่คาดการณ์”) ซี.พี.แลนด์ ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวม

¹ ที่มา : ซี.พี.แลนด์ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569)

โครงการ KK Shophouse) กับกองทรัสต์ CPTREIT (“สัญญาเช่าพื้นที่”) ในปีถัดจากรอบปีบัญชีดังกล่าว เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยมีพื้นที่และอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ ที่สร้างรายได้ให้กองทรัสต์ CPTREIT เท่ากับส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์และยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT ปีก่อนหน้าดังกล่าว (“รายได้ที่รับประกัน”)

ตัวอย่างการคำนวณรายได้ที่รับประกันจากสมมติฐาน

- กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในวันที่ 1 ตุลาคม 2569
- กองทรัสต์ CPTREIT มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกิดขึ้นจริงจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 (วันสิ้นสุดรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ CPTREIT) ที่ 20 ล้านบาท

รายได้ที่คาดการณ์ (ต่อปี) : 91,000,000 บาท

จำนวนวันในรอบปีบัญชีที่อยู่ภายใต้ : ระยะเวลาตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2569 ถึง 31 ธันวาคม 2569
การรับประกัน = 92 วัน

รายได้ที่คาดการณ์ตามสัดส่วนของระยะเวลาที่ลงทุน (Prorate) (ถ้ามี) : $[(\text{รายได้ที่คาดการณ์ (ต่อปี)}) \times \text{จำนวนวันในรอบปีบัญชีที่อยู่ภายใต้การรับประกัน}] \div 365$
= ประมาณ 22,936,986.30 บาท

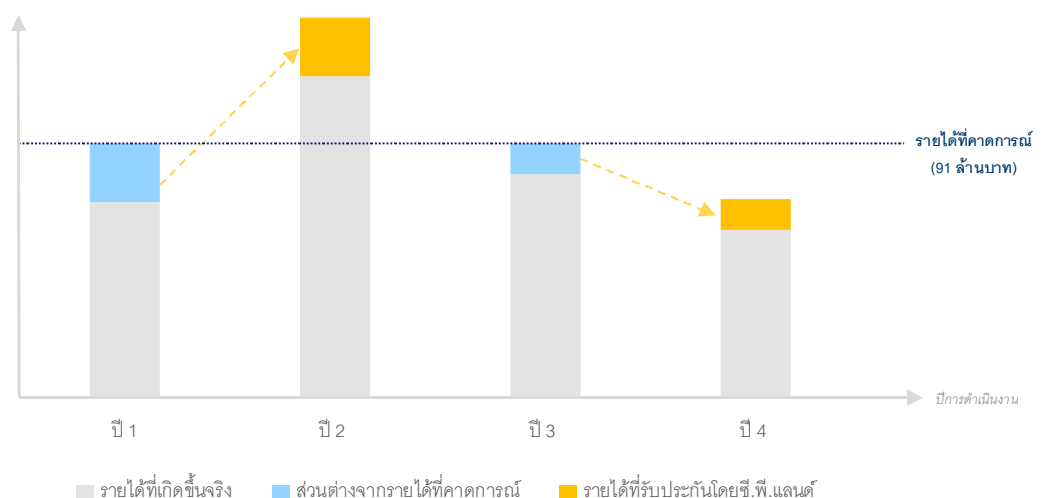
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกิดขึ้นจริง : 20,000,000 บาท

รายได้ที่รับประกัน (เท่ากับยอดส่วนต่าง) : รายได้ที่คาดการณ์ (Prorate) - รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกิดขึ้นจริง

หมายเหตุ: ซี.พี.แลนด์ตกลงเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทรัสต์ CPTREIT ในปีถัดจากรอบปีบัญชีดังกล่าว = ไม่น้อยกว่าจำนวนเงินเท่ากับ 2,936,986.30 บาท

กลไกการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในกรณีรายได้ค่าเช่าและบริการต่ำกว่ารายได้ที่คาดการณ์

รายได้ค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมอาคารพาณิชย์) (ล้านบาท)



หมายเหตุ: รายได้ที่รับประกันโดยซี.พี.แลนด์ จะได้รับการสนับสนุนในรูปแบบการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในรอบปีบัญชีถัดไป

2.2. มาตรการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับประกันรายได้

เพื่อเป็นการรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของซี.พี.แลนด์ ในกรณีที่ซี.พี.แลนด์จะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ เพื่อสนับสนุนรายได้ของกองทรัสต์ CPTREIT ซี.พี.แลนด์ตกลงจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทรัสต์ และ/หรือ วางเงินประกันเช่า และ/หรือ ค่าเช่าล่วงหน้า (อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกันเรียกว่า “หลักประกัน”) และส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ CPTREIT ในวันที่เริ่มระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ โดยวงเงินของหลักประกันดังกล่าวจะต้องครอบคลุมจำนวนค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว

ตัวอย่างการคำนวณวงเงินของหลักประกันจากสมมติฐาน

- กรณีที่ยอดส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์และยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมโครงการ KK Shophouse) เท่ากับ 1,200,000 บาท

รายได้ที่รับประกัน (เท่ากับยอดส่วนต่าง) : 1,200,000 บาท

ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ (ตลอดอายุ = รายได้ที่รับประกัน
ของสัญญาเช่าพื้นที่)

ระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าพื้นที่ : 12 เดือน (1 ปี)

ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ (รายเดือน) : 100,000 บาท

หลักประกัน = (1) + (2) + (3) = ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการ (ตลอดอายุ
ของสัญญาเช่าพื้นที่)

(1) หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ : 9 เดือน = 900,000 บาท

(2) เงินประกันการเช่า : 2 เดือน = 200,000 บาท

(3) ค่าเช่าล่วงหน้า : 1 เดือน = 100,000 บาท

รวม 1,200,000 บาท

2.3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ

ในวันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ CPTREIT และซี.พี.แลนด์ จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการเพื่อกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงเงื่อนไขในการรับประกันรายได้ โดยเงื่อนไขและข้อสัญญาที่ปรากฏดังต่อไปนี้ เป็นสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันรายได้ ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกัน

1.	คู่สัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“กองทรัสต์”) บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“CPL”)
2.	วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ	ให้สัญญานับนี้มีผลใช้บังคับ เมื่อกองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์ ณ โครงการ ซี.พี. ซิตี้ เซ็นเตอร์ ขอนแก่น ทั้งหมด ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเช่าลงทุนที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะยกเว้นการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว (“วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ”) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงื่อนไขตามที่กำหนดตามวรรคแรกไม่เป็นผลสำเร็จ หรือไม่ได้รับการยกเว้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสัญญานับนี้มีผลผูกพันใด ๆ ต่อคู่สัญญา โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายอื่น เว้นแต่การที่เงื่อนไขตามที่กำหนดตามวรรคแรกไม่เป็นผลสำเร็จเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง
3.	โครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์	(1) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 1 (2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 2 (3) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ ขอนแก่น 3 (4) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ พิษณุโลก และ (5) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ หาดใหญ่
4.	การสนับสนุนค่าเช่าในโครงการอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ โดยการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์	(1) ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาที่รับประกัน”) กองทรัสต์ และ CPL ตกลงให้มีการตรวจสอบยอดรวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ (Total Rental and Service Income) (โดยไม่รวมค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่กองทรัสต์ได้รับจาก CPL จากการสนับสนุนของ CPL ตามสัญญานี้ (ถ้ามี)) (“รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ”) ของโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 4 ครั้ง ซึ่งได้แก่ วันที่ 31 ธันวาคม 2569, 31 ธันวาคม 2570, 31 ธันวาคม 2571 และ วันครบกำหนดปีที่ 3 (สาม) นับแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ (แต่ละรอบเรียกว่า “รอบการตรวจสอบ”) คู่สัญญาตกลงให้ตรวจสอบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ณ รอบการตรวจสอบแต่ละรอบ โดยเปรียบเทียบกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการชั้น

		ค่าที่คาดการณ์ไว้ที่จำนวน 91,000,000 (เก้าสิบล้าน) บาท ต่อปี (“รายได้ที่คาดการณ์”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้ดำเนินการตรวจสอบให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบการตรวจสอบ อนึ่ง เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในการคำนวณรายได้ที่คาดการณ์ ให้คำนวณเป็นรายวันตามจำนวนวันที่ผ่านพ้นไปจริง และกำหนดให้หนึ่งปีมี 365 (สามร้อยหกสิบห้า) วัน โดยที่รายได้ที่คาดการณ์ในแต่ละรอบการตรวจสอบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ก) <u>รอบที่ 1</u>: วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ ถึง 31 ธันวาคม 2569 เท่ากับ $[(91,000,000 \text{ (เก้าสิบล้าน)}) \times \text{จำนวนวันในรอบปีบัญชีนับแต่วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ} \div 365]$ บาท (ข) <u>รอบที่ 2</u>: 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2570 เท่ากับ 91,000,000 (เก้าสิบล้าน) บาท (ค) <u>รอบที่ 3</u>: 1 มกราคม 2571 ถึง 31 ธันวาคม 2571 เท่ากับ 91,000,000 (เก้าสิบล้าน) บาท (ง) <u>รอบที่ 4</u>: 1 มกราคม 2572 ถึง วันสุดท้ายของปีที่ 3 (สาม) นับแต่วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ เท่ากับ $[(91,000,000 \text{ (เก้าสิบล้าน)}) \times \text{จำนวนวันในรอบปีบัญชีจนถึงวันครบกำหนดปีที่ 3 (สาม) นับแต่วันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ} \div 365]$ บาท (2) หากกองทรัสต์ตรวจสอบข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในแต่ละรอบการตรวจสอบตามข้อ (1) แล้วพบว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับรอบการตรวจสอบนั้นต่ำกว่ารายได้ที่คาดการณ์ไม่ว่าด้วยสาเหตุใด ๆ CPL ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการกับกองทรัสต์ภายในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์รายการเดียวหรือหลายรายการตามที่ตกลงร่วมกับกองทรัสต์ (“สัญญาเช่าพื้นที่”) เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันสิ้นรอบการตรวจสอบนั้น ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (ก) อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการต่อเดือนที่กองทรัสต์จะได้รับ และเงื่อนไขอื่น ๆ ในสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติในลักษณะเดียวกันกับผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ดังกล่าว
--	--	---

		(ข) CPL มีสิทธินำพื้นที่ในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ที่ CPL เช่าตามข้อนี้ ออกให้เช่าช่วงไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากกองทรัสต์ (ค) ยอดรวมค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการทั้งหมดที่กองทรัสต์จะได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่นั้น ไม่ว่าจะนับเดียวหรือหลายฉบับจะต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินเท่ากับส่วนต่างระหว่างรายได้ที่คาดการณ์ และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละรอบการตรวจสอบนั้น (“ยอดส่วนต่าง”) (ง) การคำนวณยอดส่วนต่างให้แสดงผลเป็นจำนวน 2 (สอง) ตำแหน่งทศนิยม และให้ปัดเศษขึ้นในทุกกรณี ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเงื่อนไขของข้อสัญญาเป็นอย่างอื่น ในการพิจารณาของกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน การให้เช่าช่วงพื้นที่ในโครงการอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ของ CPL ตามข้อ (2) (ก) ไม่ถือว่าเป็นการประกอบธุรกิจหรือบริหารอาคารสำนักงานที่เป็นการแข่งขันกับโครงการตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ CPL ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ของ CPL กับกองทรัสต์ตามข้อนี้ (3) ในกรณีที่ CPL เข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ (2) CPL ตกลงจัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทรัสต์ และ/หรือ วางเงินประกันเช่า และ/หรือ ชำระค่าเช่าล่วงหน้า (อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกันเรียกว่า “หลักประกัน”) และส่งมอบให้แก่กองทรัสต์ ในวันที่เริ่มระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ โดยวงเงินของหลักประกันดังกล่าวจะต้องครอบคลุมจำนวนค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ และระยะเวลาของสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าว
--	--	---

3. ข้อมูลทางการเงินของผู้รับประกันรายได้

3.1. สรุปฐานะทางการเงิน (financial highlight) ของผู้รับประกันรายได้ และการวิเคราะห์เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันรายได้ และความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญา

งบกำไรขาดทุน

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	772.50	584.42	650.37
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	743.15	846.01	841.70
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	622.49	623.91	615.35
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	327.60	258.78	255.68
รายได้ดอกเบี้ย	26.54	33.14	52.35
เงินปันผลรับ	-	-	-
รายได้อื่น	9.00	22.34	166.32
รวมรายได้	2,501.27	2,368.60	2,581.76
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	613.32	449.78	532.15
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	536.55	568.74	569.68
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	373.02	397.85	328.29
ค่าใช้จ่ายในการขาย	258.34	258.89	238.69
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	453.68	382.93	482.97
รวมค่าใช้จ่าย	2,234.91	2,058.20	2,151.78
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	266.36	310.40	429.98
ต้นทุนทางการเงิน	(77.94)	(62.16)	(28.62)
ส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้า และบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	102.79	734.72	732.53
กำไรก่อนภาษีเงินได้	291.22	982.97	1,133.89
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(68.57)	(69.53)	(98.84)
กำไรสุทธิ	222.64	913.44	1,035.05

ภาพรวมของผลการดำเนินงานปี 2568

รายได้

บริษัทฯ มีรายได้รวม 2,581.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 213.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 เมื่อเทียบกับรายได้รวมปี 2567 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเติบโตของ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น 65.95 ล้านบาท และ รายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้น 143.98 ล้านบาท โดยมาจากกำไรจากการขายทรัพย์สินที่ดินเป็นหลัก

ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายดำเนินงานรวมทั้งสิ้น 2,151.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 93.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 โดยค่าใช้จ่ายดำเนินงานของบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ 532.15 ล้านบาท ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม 569.68 ล้านบาท ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ 328.29 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขาย 238.69 ล้านบาท และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 482.97 ล้านบาท

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 1,035.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 121.61 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 โดยมีสาเหตุจากความสามารถในการขยายฐานรายได้รวม การควบคุมค่าใช้จ่ายดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และการบริหารต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้น

งบแสดงฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	459.36	649.48	306.62
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	125.49	207.70	145.53
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200.00	347.00	347.00
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	85.00	85.00	880.00
สินค้าคงเหลือ	69.52	68.59	73.19
โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,721.50	3,690.60	4,305.46
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.32	5.48	7.86
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,664.20	5,053.84	6,065.66
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	1.12	1.12	1.12
สินทรัพย์เพื่อการพัฒนาในอนาคต	737.89	552.13	535.18
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทรวม	3,001.72	2,937.94	2,845.95

หน่วย : ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
เงินลงทุนในการร่วมค้า	434.04	1,090.75	1,661.34
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,604.43	13,883.65	14,148.96
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,256.38	3,181.81	3,363.24
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	8.72	99.02
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	40.23	50.08	52.04
เงินมัดจำ	-	-	900.00
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	88.70	117.35	82.87
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	21,164.50	21,823.55	23,689.71
รวมสินทรัพย์	24,828.70	26,877.40	29,755.38
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	162.53	266.59	281.27
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	900.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	-	100.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	350.00	750.00
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	453.47	440.48	507.47
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	5.36	2.16
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	800.00
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	0.47	14.81	31.33
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8.15	9.40	10.40
เงินประกันผลงานผู้รับเหมา	38.00	50.03	72.73
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.21	3.05	7.66
รวมหนี้สินหมุนเวียน	664.83	1,139.72	3,463.00
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,192.36	1,114.69	1,407.43
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	5.26	80.26
เงินประกันรับจากผู้เช่า	68.97	67.16	65.89
รายได้ค่าเช่ารถการตัดบัญชี	1,773.92	1,684.70	1,595.73
หุ้นกู้	-	800.00	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	84.61	90.13	106.24

หน่วย : ล้านบาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,782.56	2,806.67	2,834.34
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	11.52	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,913.94	6,568.62	6,089.89
รวมหนี้สิน	6,578.76	7,708.33	9,552.89
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	3,630.31	3,630.31	3,630.31
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	185.96	185.96	185.96
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้ว	-	-	-
ทุนสำรองตามกฎหมาย	363.03	363.03	363.03
ยังไม่ได้จัดสรร	15,070.50	15,989.44	17,022.85
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(1,001.69)	(1,001.69)	(1,001.69)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	18,249.94	19,169.07	20,202.48

ภาพรวมฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรวม 29,755.38 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 14,148.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.6 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 4,305.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.5 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ 3,363.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.3 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด เงินลงทุน ในร่วมค้า 1,661.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.6 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด เงินมัดจำ 900.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.0 ของทรัพย์สินรวมทั้งหมด ซึ่งเมื่อรวมสินทรัพย์หลักทั้ง 5 อันดับแรก จะมีมูลค่า รวมกันสูงถึง 24,379.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 81.9 ของทรัพย์สินรวม โครงสร้างสินทรัพย์ดังกล่าว สะท้อนให้เห็นอย่างชัดเจนถึงแนวทางการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นการลงทุนและพัฒนาใน กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นแกนหลัก

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 9,552.89 ล้านบาท โดยจัดเป็นหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ย (Interest-Bearing Debt) จำนวน 4,464.90 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 900.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น 100.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน 750.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 507.47 ล้านบาท หนี้กู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี 800.00 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน

การเงิน 1,407.43 ล้านบาท โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E Ratio) เท่ากับ 0.22 เท่า ซึ่งค่อนข้างต่ำแสดงถึงโครงสร้างทางการเงินที่ปลอดภัยและมีเสถียรภาพสูง

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 20,202.48 ล้านบาท

3.2. ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินต่อความสามารถในการรับประกันของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์

บริษัทฯ มีฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานอยู่ในระดับแข็งแกร่ง โดย ณ ปี 2568 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 20,202.48 ล้านบาท และสินทรัพย์รวมจำนวน 29,755.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า สะท้อนถึงการขยายการลงทุนและการเติบโตของธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกัน บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2568 จำนวน 2,581.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 จากปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรจากการขายทรัพย์สินที่ดิน ซึ่งสะท้อนถึงความสามารถในการสร้างรายได้จากธุรกิจหลักของบริษัทฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีความสามารถในการบริหารต้นทุนและค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 4.5 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการเติบโตของรายได้รวม อีกทั้งบริษัทฯ ยังสามารถบริหารต้นทุนทางการเงินได้ดีขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิในปี 2568 เพิ่มขึ้นเป็น 1,035.05 ล้านบาท หรือเติบโตร้อยละ 13.3 จากปีก่อนหน้า สะท้อนถึงความสามารถในการสร้างผลตอบแทนและกระแสเงินสดจากการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม

ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio: IBD/E Ratio) ของบริษัทฯ อยู่ที่ประมาณ 0.22 เท่า ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป สะท้อนให้เห็นว่าบริษัทฯ ยังคงมีโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสมและยังมีความสามารถในการรองรับภาระหนี้สินเพิ่มเติมได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงมีความเห็นว่า บริษัทฯ มีศักยภาพในการเป็นผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์