

ที่ CPNREIT 2026/10002

วันที่ 12 ตุลาคม 2569

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการให้เข้าช่วงทรัพย์สินของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการกำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว

เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (“ผู้จัดการกองทรัสต์” หรือ “บริษัท”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) (“กองทรัสต์”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2569 เวลา 14.00 น. ได้มีมติที่สำคัญซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เนื่องจากสัญญาการให้เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ของกองทรัสต์จะสิ้นสุดลงในเดือนธันวาคม 2569 ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมเป็นการทั่วไป เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สนใจยื่นข้อเสนอการเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยได้เปิดการประชุมในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 เวลา 16.00 น. ทั้งนี้ มีผู้ลงทะเบียนเสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินเพียงรายเดียว คือ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล”) โดยมีลำดับเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

| วันที่                                | เหตุการณ์                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16 มกราคม 2569                        | ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศแจ้งดำเนินการสรรหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยแต่งตั้ง บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด (“คุชแมน”) เป็นที่ปรึกษาในการประมูล เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนสรรหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน |
| 21 – 30 มกราคม 2569                   | กำหนดให้ผู้สนใจลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                             |
| 2 – 20 กุมภาพันธ์ 2569                | กำหนดให้ผู้ลงทะเบียนยื่นซองประมูล                                                                                                                                                                                                                                               |
| 20 กุมภาพันธ์ 2569<br>(เวลา 16.00 น.) | กำหนดปิดรับซองประมูล โดยมีผู้ลงทะเบียนเสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินเพียงรายเดียว คือ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทั้งนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล แจ้งความประสงค์ขอขยายระยะเวลาในการพิจารณาเงื่อนไข และรายละเอียดของข้อเสนอเพิ่มเติม                                                        |
| 23 กุมภาพันธ์ 2569                    | ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศแจ้งขยายระยะเวลาการสรรหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สนใจรายอื่น ๆ สามารถยื่นข้อเสนอได้อย่างเท่าเทียมกัน                                                                                |

|                                  |                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24 กุมภาพันธ์ – 10 มีนาคม 2569   | กำหนดให้ผู้สนใจลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เสนอเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สิน                                                                                                                 |
| 1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2569      | กำหนดให้ผู้ลงทะเบียนยื่นซองประมูล                                                                                                                                                   |
| 30 มิถุนายน 2569 (เวลา 16.00 น.) | กำหนดเปิดรับซองประมูล                                                                                                                                                               |
| 1 กรกฎาคม 2569                   | ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดซองประมูลร่วมกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ (“ทรัสต์”) และ คู่สมร ในฐานะตัวแทนสรรหาผู้เช่าช่วง ที่สำนักงานของทรัสต์ |

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงได้พิจารณาข้อเสนอและเงื่อนไขที่ได้รับจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล และมีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าช่วงทรัพย์สินตามข้อเสนอของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในครั้งนี้สูงกว่าอัตราค่าเช่าช่วงตามสัญญาปัจจุบัน อีกทั้งเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เสนอนั้น ยังคงเป็นไปตามสัญญาฉบับปัจจุบัน ดังนั้น เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินหลักโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ได้อย่างต่อเนื่อง ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจึงได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีรายละเอียดของการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน                | กองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ผู้เช่าช่วง/เช่าทรัพย์สิน                   | ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ลักษณะความสัมพันธ์                          | กองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต่างก็เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (“เซ็นทรัลพัฒนา”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า | <ol style="list-style-type: none"> <li>อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่าช่วง ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> <li>อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่เลขที่ 333/101 หมู่ที่ 9 ถนนพญาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) สูง 21 ชั้น จำนวน 304 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่ห้องพักประมาณ 15,298 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 33,816 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 29 ช่อง ประมาณ 572 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ที่เช่าช่วงประมาณ 49,686 ตารางเมตร</li> <li>งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)</li> </ol> </li> <li>สังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่า ได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้บริการอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งถาวรอยู่บริเวณ</li> </ol> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>ภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า                  | <p>มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2572</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <p>เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่</p> <p>(ก) ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และอสังหาริมทรัพย์) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส</p> <p>(ข) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส โดยใช้เกณฑ์ยอดสะสมกล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วยค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผัน สำหรับอสังหาริมทรัพย์} = \text{ร้อยละ } 36 \times (ก - ข - ค - ง)$ $\text{ค่าเช่าแปรผัน สำหรับงานระบบ} = \text{ร้อยละ } 54 \times (ก - ข - ค - ง)$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งทางตรงและทางอ้อมในรอบไตรมาสละสัปดาห์ ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าบริการ (Service Charge) ที่เรียกเก็บจากผู้รับบริการ รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (ยกเว้นค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ยรับ</p> <p>ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสละสัปดาห์ ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยาให้อยู่ในสภาพดี</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กักไว้ในอดีตของเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p> <p>ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเพอร์มิเตอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&amp;E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p> <p>ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสละสมันนั้น ซึ่งรวมค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์แล้ว</p> <p>หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรข้างต้นมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันดังกล่าวเท่ากับศูนย์ และหากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทลได้ชำระแก่กองทรัสต์ มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้างต้น ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส กองทรัสต์ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่กองทรัสต์รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตาม ในไตรมาสสุดท้าย กองทรัสต์ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักกลบกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล อย่างไรก็ตาม หากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับไว้เกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <p>นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี กองทรัสต์จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| หมายเหตุ | <p>ปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ลงทุนในโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา โดยการเช่าอาคารโรงแรมและงานระบบ และการซื้อสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งคือ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 19 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580</p> <p>สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในปัจจุบัน กองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ตลอดจนให้เช่าสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังกล่าวแก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2569 โดยกองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจากอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และได้รับค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ได้รับไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง สำหรับการบริหารโรงแรมได้มีการแต่งตั้ง Hilton Worldwide Manage Limited ซึ่งเป็นเครือข่ายบริหารโรงแรมในระดับนานาชาติให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรม</p> |

ทั้งนี้ การให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากเห็นถึงการพัฒนาเป็นผู้ออกหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล โดยหากคำนวณขนาดของรายการจากมูลค่าของค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า ซึ่งเป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท และมูลค่าของค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า ซึ่งเป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท จะทำให้มีมูลค่ารวมทั้งสิ้นสูงสุดไม่เกิน 1,323 ล้านบาท ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เท่ากับ 41,931 ล้านบาท) ดังนั้น ในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นนี้ กองทรัสต์จะต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง ทั้งนี้ สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นไปตามที่ปรากฏใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท แอดไวเซอร์ พลัส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติของ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาและอนุมัติต่อไป

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณา กำหนด และ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง รูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือวิธีการจัดหาประโยชน์ ตลอดจนรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) เจรจา ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสาร และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเจรจา และ/หรือติดต่อกับหน่วยงาน องค์กร หรือบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง กองทรัสต์จะเข้าทำรายการที่เสนอดังกล่าวภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้ ได้ดำเนินการจนครบถ้วนแล้ว (ก) ทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบว่า การทำรายการนี้ของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติเห็นชอบจากทรัสต์เพื่อทำรายการในครั้งนี้ และ (ค) หลังจากของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์: คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม) เห็นว่าโครงสร้างค่าเช่าที่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ จากการเช่าทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีความเหมาะสมและเป็นธรรม สอดคล้องกับความสามารถในการสร้างกำไรของทรัพย์สินและสอดคล้องกับโครงสร้างค่าเช่าโครงการโรงแรมของกองทรัสต์กลุ่มธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีแหล่งรายได้เพิ่มเติม นอกจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน นอกจากนี้ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ซึ่งมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ เซ็นทรัลพัฒนา มีความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักในส่วนที่เป็นโรงแรมเป็นอย่างดี และยังมี Hilton Worldwide Manage Limited เป็นผู้มีส่วนได้เสียและความเชี่ยวชาญทำหน้าที่เป็นผู้บริหารโรงแรมต่อไปตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งมีผลการดำเนินงานที่ดีตลอดมา อีกทั้ง เซ็นทรัลพัฒนา และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถประสานงานกับผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมดังกล่าวประสบความสำเร็จในระยะยาว ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวเหมาะสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างการทำรายการปกติของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

คะแนนเสียงเพื่อผ่านมติ: ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องมีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่มีสิทธิออกเสียง

2. มีมติเห็นควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ในวันที่ 19 พฤศจิกายน 2569 เวลา 15.00 น. โดยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการให้เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เข้าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

3. มีมติอนุมัติวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ในวันที่ 26 ตุลาคม 2569

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

-ปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส-

(นางสาวปัทมิกา พงศ์สุรย์มาส)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

## สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

### สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

#### 1. วันที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่เงื่อนไขดังต่อไปนี้ ได้ดำเนินการจนครบถ้วนแล้ว

1.1 ทรัสตีได้ให้ความเห็นชอบว่า การทำรายการนี้ของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับมติอนุมัติเห็นชอบจากทรัสตีเพื่อทำรายการในครั้งนี้ และ

1.3 หลังจากวันที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 มีมติอนุมัติการให้เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยระยะเวลาการให้เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ ตลอดจนระยะเวลาการให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ จะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2572

#### 2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธ์กับผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) กองทรัสต์ ในฐานะที่เป็นผู้ให้เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้ให้เข้าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ในฐานะที่เป็นผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความสัมพันธ์จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต่างก็เป็นบริษัทย่อยของเซ็นทรัลพัฒนา โดยเซ็นทรัลพัฒนาถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นในอัตราร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล

#### 3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีเซ็นทรัลพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่เช่นเดียวกัน

#### 4. ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทรัสต์ให้เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และให้เข้าอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับประโยชน์จากการปล่อยเช่าช่วงทรัพย์สิน ในรูปของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจาก ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

#### 5. รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะให้เข้าช่วง/เช่า

5.1 อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินที่จะให้เข้าช่วง ได้แก่ (ก) อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่เลขที่ 333/101 หมู่ที่ 9 ถนนพญาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วย อาคารโรงแรม (ทั้งหมด) สูง 21 ชั้น จำนวน 304 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่ห้องพักประมาณ 15,298 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 33,816 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 29 ช่อง ประมาณ 572 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ที่เช่าช่วงประมาณ 49,686 ตารางเมตร และ (ข) งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)

5.2 สังกะหริมทรัพยหรือทรัพยสินที่จะให้เช่า ได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ที่ติดตึงตรางและไมติดตึงตรางถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตึงตรางอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพยสินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไมใช่ทรัพยสินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา

## 6. มูลค่ารวมของรายการ

เนื่องจากค่าเช่า ประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ (ก) ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพยงานระบบ และสังหาริมทรัพย) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท สำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2572 และ (ข) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท ซึ่งจะเป็นไปตามผลการประกอบการของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา

ทั้งนี้ ขนาดของรายการซึ่งคำนวณจากมูลค่าของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า จะมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นสูงสุดไม่เกิน 1,323 ล้านบาท ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพยสินสุทธิของกองทรัสต์ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 มูลค่าทรัพยสินสุทธิของกองทรัสต์ เท่ากับ 41,931 ล้านบาท)

## 7. เกณฑ์ในการคำนวณมูลค่าสิ่งตอบแทน

ค่าเช่าถูกกำหนดโดยการอ้างอิงจากความสามารถและประมาณการในการจัดหาประโยชน์ของทรัพยสิน

## 8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการทำรายการ

กองทรัสต์จะได้รับรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องและมั่นคง (นอกเหนือไปจากรายได้ค่าเช่า/ค่าบริการจากการปล่อยเช่าพื้นที่ของทรัพยสินประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน) ในรูปของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่เพิ่มขึ้นในระดับที่เหมาะสมสอดคล้องกับความสามารถในการจัดหาทำไรของทรัพยสินประเภทโรงแรม

## 9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการนี้ไมจำเป็นต้องใช้เงินทุน

## 10. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพยและสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้เช่าช่วง/เช่าทรัพยสิน                | กองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ผู้เช่าช่วง/เช่าทรัพยสิน                   | ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| รายละเอียดของทรัพยสินที่จะให้เช่าช่วง/เช่า | <p>1. อสังหาริมทรัพยหรือทรัพยสินที่จะให้เช่าช่วง ได้แก่</p> <p>1.1 อาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่เลขที่ 333/101 หมู่ที่ 9 ถนนพัทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยอาคารโรงแรม (ทั้งหมด) สูง 21 ชั้น จำนวน 304 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่ห้องพักประมาณ</p> |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <p>15,298 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 33,816 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 29 ช่อง ประมาณ 572 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ที่เช่าช่วงประมาณ 49,686 ตารางเมตร</p> <p>1.2 งานระบบไฟฟ้า ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)</p> <p>2. สัณหากรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินที่จะให้เช่า ได้แก่ อุปกรณ์ตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ ทั้งที่ติดตั้งและไม่ได้ติดตั้งถาวร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการอาคาร และสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งตั้ง และ/หรือติดตั้งอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา หรือบนพื้นผิวของตัวอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p>                                                                                                                                                                                                                                               |
| ระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า                  | มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2570 และสิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม 2572                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าเช่าและการชำระค่าเช่า | <p>เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยหรือเลื่อนชำระค่าเช่ากรณีปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วง ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่</p> <p>(ก) ค่าเช่าคงที่ (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ งานระบบ และสังหาริมทรัพย์) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวน 882 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส</p> <p>(ข) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) (คาดการณ์ตามสมมติฐานในเหตุการณ์ปกติและเป็นจำนวนเงินสูงสุดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วง) ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง/เช่า รวมเป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 441 ล้านบาท โดยชำระเป็นรายไตรมาส โดยใช้เกณฑ์ยอดสะสม กล่าวคือ ในรอบปีบัญชีใด ๆ ค่าเช่าแปรผันของไตรมาสปัจจุบัน คำนวณจากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน หักด้วยค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วของปีเดียวกัน โดยค่าเช่าแปรผันดังกล่าวคำนวณได้ดังนี้</p> $\text{ค่าเช่าแปรผัน สำหรับอสังหาริมทรัพย์} = \text{ร้อยละ } 36 \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค} - \text{ง})$ $\text{ค่าเช่าแปรผัน สำหรับงานระบบ} = \text{ร้อยละ } 54 \times (\text{ก} - \text{ข} - \text{ค} - \text{ง})$ <p>โดยที่</p> <p>ก = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งทางตรงและทางอ้อมในรอบไตรมาสสะสมนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ค่าบริการ (Service Charge) ที่เรียกเก็บจากผู้รับบริการ รายได้หรือเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย (ยกเว้นค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และดอกเบี้ย</p> <p>ข = ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในรอบไตรมาสละสัปดาห์ ได้แก่ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายอาหาร และเครื่องดื่ม ต้นทุนวัตถุดิบและของใช้ในการดำเนินงาน (Operating Supplies) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการจัดหาอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงานทดแทนของเดิมหรือเพิ่มเติม ต้นทุนเงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นที่จ่ายให้แก่ลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายฝึกอบรมลูกจ้างและพนักงาน ต้นทุนและค่าใช้จ่ายด้านการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และตกแต่งโรงแรมฮิลตัน พัทยา ให้อยู่ในสภาพดี ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล) ค่าธรรมเนียมในการบริหารงานและค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา เรียกเก็บ และต้นทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินงานและประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการซ่อมแซมโดยใช้เงินทุนที่กักไว้ในอดีตของเจ้าของทรัพย์สินเดิม และดอกเบี้ยจ่าย ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินหรือการจัดหาเงินที่ไม่ใช่ค่าธรรมเนียมในการทำธุรกรรมทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p> <p>ค = เงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม ปรับปรุง จัดหาเพื่อทดแทนหรือจัดหาเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และพาหนะต่าง ๆ ของโรงแรมฮิลตัน พัทยา (FF&amp;E Reserve Deduction) ตามที่ระบุในสัญญาจ้างบริหารโรงแรมฮิลตัน พัทยา</p> <p>ง = ค่าเช่าคงที่ในรอบไตรมาสละสัปดาห์ ซึ่งรวมค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว</p> <p>หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรข้างต้นมีจำนวนน้อยกว่าศูนย์ ให้ถือว่าค่าเช่าแปรผันดังกล่าวเท่ากับศูนย์ และหากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่คำนวณตามสูตรดังกล่าวมีจำนวนเกินกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบัน ค่าเช่าแปรผันดังกล่าวจะถูกปรับลดให้มีจำนวนร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่สะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสนั้น ๆ</p> <p>ทั้งนี้ หากค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสที่แล้วที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทลได้ชำระแก่กองทรัสต์ มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าแปรผันสะสม ณ วันที่สิ้นสุดไตรมาสปัจจุบันที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ควรจะชำระตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้างต้น ตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่จัดทำโดยซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สำหรับการคำนวณค่าเช่าแปรผันรายไตรมาส</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>กองทรัสต์ตกลงจะนำค่าเช่าแปรผันในส่วนที่ได้รับชำระเงินไว้เกินดังกล่าวไปหักกลับกับค่าเช่าแปรผันของไตรมาสถัดไปที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จนกระทั่งยอดค่าเช่าแปรผันดังกล่าวที่กองทรัสต์รับชำระเกินจะคงเหลือเป็นศูนย์ อย่างไรก็ตามสุดท้าย กองทรัสต์ตกลงจะนำยอดคงเหลือของค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับชำระเกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ดังกล่าวไปหักกลับกับค่าเช่าคงที่ของไตรมาสสุดท้ายที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับจากซีพีเอ็น พทยา โฮเทล อย่างไรก็ตามหากค่าเช่าคงที่ในไตรมาสสุดท้ายมีจำนวนเงินน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับไว้เกินทั้งหมดที่เหลืออยู่ กองทรัสต์ตกลงจะนำเงินค่าเช่าแปรผันที่ได้รับไว้เกินทั้งหมดคืนให้แก่ซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล</p> <p>นอกจากนี้ หากค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ได้รับสำหรับรอบปีบัญชีใด ๆ มีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าค่าเช่าแปรผันสำหรับรอบปีบัญชีเดียวกันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามผลลัพธ์ที่ได้จากการคำนวณตามสูตรตามข้อมูลทางการเงินของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล ที่ปรากฏในรายงานทางการเงินที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล สำหรับปรับปรุงค่าเช่าแปรผันประจำรอบปีบัญชี กองทรัสต์จะชำระคืนค่าเช่าที่ได้รับไว้เกิน หรือซีพีเอ็น พทยา โฮเทล จะจ่ายชำระค่าเช่าที่ชำระไว้ขาด (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้สอบบัญชีรับรองรายงานทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีของซีพีเอ็น พทยา โฮเทล</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

11. ข้อพิพาททางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหรือการเข้าทำรายการ  
ไม่มี

12. การขออนุมัติทำรายการ

การให้เข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์และงานระบบ และการให้เข้าสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมฮิลตัน พทยา เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจะต้องได้รับคะแนนเสียงจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

13. แผนการดำเนินธุรกิจ (Business Plan) ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

(ก) นโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

กองทรัสต์มีนโยบายมุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ประเภทอื่น ๆ ได้แก่ โรงแรม และอาคารสำนักงาน เป็นต้น ที่มีความเกี่ยวข้องหรือส่งเสริมประโยชน์กับศูนย์การค้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว ซึ่งการทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมฮิลตัน พทยาในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ที่สร้างรายได้ค่าเช่าที่เติบโตต่อเนื่องอย่างมั่นคงให้กับกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง

โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ตั้งอยู่บนอาคารเดียวกันกับศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา ในทำเลพัทยากลางที่มีศักยภาพและเป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ในการทำแผนการตลาดจึงเน้นกลยุทธ์ Cross-Promotion และจัดงาน Big Events ร่วมกันกับเมืองพัทยา เพื่อดึงดูดผู้เข้าใช้บริการ โดยงาน Mega Events ที่จัดขึ้นที่เมืองพัทยา เช่น งาน Pattaya Pride งาน Countdown งานเทศกาลดนตรี Tomorrowland Thailand งานมาราธอน และงานเทศกาลพลุนานาชาติ เป็นต้น ซึ่งส่งผลเชิงบวกโดยตรงต่อโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ในการเพิ่มอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ให้สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงเทศกาล ช่วยหนุนให้ภาพรวมอัตราการเข้าพักของโรงแรมขึ้นมามีระดับสูงกว่าร้อยละ 90

กลุ่มลูกค้าของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา จะเป็นลูกค้าระดับพรีเมียมจากทั่วโลก และลูกค้ากลุ่มนักท่องเที่ยวรายใหญ่ที่เข้ามาลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และลงทุนในเมกะโปรเจกต์ด้านเทคโนโลยี เช่น Data Center ที่มีการเติบโตสูง โดยเน้นเจาะลูกค้าตลาดสากลด้วย Brand Campaign และ Loyalty Program คือ Hilton Honors Worldwide เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เป็นสมาชิกอยู่แล้วให้เลือกพัทยานี้เป็นจุดหมายปลายทาง

กลยุทธ์การดำเนินธุรกิจดังกล่าวข้างต้น ส่งเสริมให้ผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เติบโตได้อย่างต่อเนื่อง ลดความผันผวนด้านฤดูกาล และเพิ่มรายได้ค่าห้องพักและอาหารให้เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย

#### (ข) **สภาวะการตลาดและการแข่งขัน รวมถึงโอกาสทางธุรกิจ**

จากรายงาน Pattaya Hotel Market : การเติบโตในกลุ่มตลาดระดับบน - ข้อมูลของตลาดในช่วงครึ่งแรกของปี 2569 โดย Collier Thailand รายงานว่า ตลาดโรงแรมพัทยารับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2569 จากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ อุปสงค์ได้รับแรงหนุนจากนักท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ รัสเซีย อินเดีย จีน และยุโรป โดยโรงแรมระดับ Luxury มีอัตราการเข้าพักที่สูงที่สุด แม้อุปทานใหม่ทยอยเข้าสู่ตลาด และกิจกรรมการลงทุนยังคงกระจุกตัวในพัทยานี้อีกและบางทำเลของพัทยากลาง

แนวโน้มตลาดกำลังเปลี่ยนผ่านสู่ “Value over Volume” โดยอุปสงค์กระจุกตัวในกลุ่มนักท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนที่มีกำลังซื้อสูง บริเวณจอมเทียนและนาจอมเทียนเติบโตจากอุปทานโรงแรมและรีสอร์ทใหม่และอุปสงค์ที่ขับเคลื่อนด้วยไลฟ์สไตล์ อุปทานใหม่ในบริเวณพัทยาใต้และจอมเทียนเพิ่มการแข่งขันในกลุ่มระดับกลาง (Midscale) และระดับสูง (Upscale) ขณะที่กลุ่ม Luxury มี pricing power สูงกว่า ในขณะที่ระดับกลางเผชิญแรงกดดันด้านราคา

พัทยากลางเป็นตลาดที่ใหญ่ที่สุดและหลากหลายที่สุด ครอบคลุมตั้งแต่ Midscale ถึง Luxury โดยได้แรงหนุนจากนักท่องเที่ยวอินเดีย จีน และกลุ่ม FIT (Free Independent Travelers) แม้อัตราการเข้าพักอยู่ในระดับสูงและสม่ำเสมอ แต่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) ยังถูกกดดันจากการแข่งขันด้านราคา เนื่องจากเป็นโซนที่มีอุปทานหนาแน่นที่สุดในตลาด โดย Midscale และ Upscale ทำผลงานได้ดีโดยเฉพาะทำเลใกล้ศูนย์การค้าและแหล่งท่องเที่ยวหลัก ในขณะที่โรงแรมเก่าถูกกดดันจากอุปทานใหม่และการปรับปรุงของคู่แข่ง

สำหรับช่วงครึ่งหลังของปี 2569 การเติบโตของตลาดคาดว่าจะยังคงกระจุกตัวในกลุ่มโรงแรมระดับ Upscale ขึ้นไป โดยเฉพาะโรงแรมเปิดใหม่ โรงแรมที่ได้รับการปรับปรุง หรือปรับตำแหน่งทางการตลาด (Repositioning) รวมถึงโรงแรมภายใต้แบรนด์ระดับสากล

กลุ่มโรงแรมระดับ Luxury คาดว่าจะเติบโตโดดเด่นที่สุด จากการเพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวระดับบนและความสามารถในการปรับอัตราค่าห้องพัก (Pricing Power) โดยอุปสงค์ยังได้รับแรงสนับสนุนจากการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ (Wellness Tourism) การท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนระดับ Luxury การท่องเที่ยวทางเรือยอร์ช ตลอดจนตลาดนักท่องเที่ยวจาก

ยุโรปและตะวันออกกลาง

(ค) ปัจจัยความเสี่ยงหรือเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผน ได้แก่

- ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกและสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นการเดินทางของนักท่องเที่ยว และกำลังซื้อของผู้บริโภค
- ภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ อัตราดอกเบี้ย เงินเฟ้อ และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่อาจชะลอตัว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของสินทรัพย์
- อุปทาน (Supply) ที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะแข่งขันโดยตรง (direct competition) อย่างในกลุ่ม Upscale และ Luxury ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อในทางลบต่ออัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพัก

อย่างไรก็ดี โครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา เป็นสินทรัพย์ที่มีเสถียรภาพสูง โดยกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) ในโครงการนี้ จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2580 (คงเหลือระยะเวลาสิทธิการเช่าอีกประมาณ 11 ปี) ทำให้กองทรัสต์ยังคงสามารถเก็บเกี่ยวผลตอบแทนและสร้างกระแสเงินสดกลับคืนสู่ผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและมั่นคง

(ง) แผนรองรับกรณีไม่สามารถเข้าทำรายการได้สำเร็จ รวมทั้งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยาต่อไป จนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ โดยที่ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง

14. ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย และ/หรือกรรมการที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งไม่ได้เข้าร่วมประชุม และไม่มีสิทธิออกเสียงในที่ประชุม) เห็นว่า โครงสร้างค่าเช่าที่ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์จากการเช่าทรัพย์สินหลักส่วนที่เป็นโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เนื่องจาก

- 1) ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี อีกทั้งยังมี Hilton Worldwide Manage Limited ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรมและมีผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด ทำหน้าที่ผู้บริหารโรงแรมต่อไปตามเดิมตามเงื่อนไขสัญญาบริหารโรงแรมที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- 2) ความต่อเนื่องในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ลดโอกาสที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในช่วงที่ไม่มีผู้เช่าช่วง และความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงทรัพย์สินและความไม่ต่อเนื่องของรายได้
- 3) นโยบายการบริหารโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา และโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัล พัทยา เป็นไปในทิศทางเดียวกัน และมีความคล่องตัวในการดำเนินงานจากประสบการณ์ทำงานร่วมกันของโรงแรมและศูนย์การค้า โดยเซ็นทรัล พัฒนา และ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล สามารถประสานงานกับผู้บริหารโรงแรมในการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของโรงแรมดังกล่าวประสบความสำเร็จในระยะยาว

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมกับ ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จะช่วยให้กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าอย่างต่อเนื่องในระยะเวลา 3 ปี ข้างหน้า ด้วยโครงสร้างค่าเช่าที่สอดคล้องกับความสามารถในการจัดหากำไรของทรัพย์สิน ที่อยู่ในรูปแบบค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนที่แน่นอนและค่าเช่าแปรผันที่ขึ้นกับผลประกอบการของโครงการโรงแรมฮิลตัน พัทยา ซึ่งเป็นโครงสร้างค่าเช่าที่ป้องกัน

ความเสี่ยงจากความผันผวนของการดำเนินงานของโรงแรม

อย่างไรก็ดี การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงสำหรับระยะเวลา 3 ปี โดยเมื่อสัญญาเช่าช่วงครั้งนี้สิ้นสุดลง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการจัดหาประโยชน์ในอนาคตที่อาจมีเงื่อนไขการเช่าช่วงด้อยกว่าเดิม หรือกรณีที่ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงโครงการต่อไปได้ กองทรัสต์ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการสรรหาผู้เช่าช่วงรายใหม่

ในการนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาและตรวจสอบข้อมูลด้วยความระมัดระวังแล้ว และเห็นว่า การทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการอิสระของบริษัทได้พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากฝ่ายจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์แล้วไม่มีความเห็นที่ขัดแย้ง และเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวสมเหตุสมผล เนื่องจากเป็นโครงสร้างการทำรายการปกติของกองทรัสต์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทโรงแรมและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

15. **ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่แตกต่างไปจากความเห็นของ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์**

ไม่มี