

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

Enclosure 2

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์
กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

Opinion Report of the Independent Financial Advisor on the Transactions
between CPTREIT and the Related Person of the REIT Manager

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ

CPTREIT

เสนอต่อผู้หน่วยทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

โดย



บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด

วันที่ 24 ตุลาคม 2568

ที่ 013/2568

วันที่ 24 ตุลาคม 2568

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- อ้างถึง
1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2568
 2. สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2568
 3. รายงานประจำปี 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
 4. ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (“CPLRG” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (“CPTREIT” หรือ “กองทรัสต์”) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2568 โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) (“โครงการ CPT1”) และโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์) (“โครงการ CPT2”) แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลา สัญญา (ปี)	ค่าเช่าและ ค่าบริการ ตลอด ระยะเวลาสัญญา ไม่ต่ำกว่า (บาท)
1	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	CPT1	สำนักงาน	9,930.50	3	316,385,730.00
2			ห้องเก็บของ	21.00		113,400.00
3	บริษัท เคาน์เตอร์เซอร์วิส จำกัด		สำนักงาน	136.00		4,332,960.00
4			สำนักงาน	57.00		1,816,020.00
5	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	6,309.00		201,004,740.00
6			ห้องเก็บของ	29.32		342,000.00
7	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด		สำนักงาน	4,163.00		132,633,180.00
8	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	3,824.00		121,832,640.00
9	บริษัท ซี.พี.อินเตอร์เทรด จำกัด		สำนักงาน	2,206.00		70,283,160.00
10	บริษัท ผักและผลไม้สากล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ - ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการ อาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลา สัญญา (ปี)	ค่าเช่าและ ค่าบริการ ตลอด ระยะเวลาสัญญา ไม่ต่ำกว่า (บาท)
11	บริษัท ซีพีเอช เทลโค จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
12	บริษัท ยู เอ็น เอส อโกรเคมีคัล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
13	บริษัท อาหารเพื่อสุขภาพและอายุวัฒน์ จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
14	บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ดเซอร์วิส จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
15	บริษัท ดี แอนด์ ที แฟมิลี่ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
16	บริษัท อัลเตอร์วิม พาวเวอร์ อีวี จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
17	บริษัท อัลเตอร์วิม จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
18	บริษัท กรุงเทพ เวท ดร็ก จำกัด		สำนักงาน	43.00		1,369,980.00
19	บริษัท ไวต์ บรอด คาสท์ จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
20	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด		สำนักงาน	10.00		318,600.00
21	บริษัท ขนส่งชลบุรี จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
22	บริษัท ซีพี ออร์จิน จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
23	บริษัท ยูนิค เน็ตเวิร์ค จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
24	บริษัท ซุปเปอร์เซฟเซอริวีส จำกัด		สำนักงาน	126.00		4,014,360.00
25			ห้องเก็บของ	138.50		720,000.00
26	บริษัท ซีพีเอฟ เทรนนิงเซ็นเตอร์ จำกัด		สำนักงาน	146.00		4,651,560.00
27			สำนักงาน	188.00		5,989,680.00
28	บริษัท อาร์บีฟไอ (ไทยแลนด์) จำกัด		สำนักงาน	10.00		318,600.00
29	บริษัท ซี.พี.เมอร์แซนไดซิ่ง จำกัด		สำนักงาน	32.00		1,019,520.00
30			สำนักงาน	101.00		3,217,860.00
31	บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ด เน็ตเวิร์ค จำกัด		สำนักงาน	265.00		8,442,900.00
32	บริษัท ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์ จำกัด		สำนักงาน	1,722.00		54,862,920.00
33	บริษัท ซี แอนด์ เอฟ สโตร์ จำกัด		สำนักงาน	20.00		637,200.00
34	บริษัท ท่าเรือยุทธยาและไอซีดี จำกัด		สำนักงาน	50.00		1,593,000.00
35	บริษัท บ้านแพ อินเทอร์เน็ต จำกัด		สำนักงาน	20.00		637,200.00
36	บริษัท กรุงเทพโปรดิ๊วส จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	1,650.00		52,569,000.00
37	บริษัท ซีพีพีซี จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	168.00		5,352,480.00
38	บริษัท ซีพีพีซี โพลี แมททีเรียล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
39	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด		สำนักงาน	780.00		24,850,800.00
40	บริษัท อี.ซี.ไอ กรุ๊ป จำกัด		สำนักงาน	127.00		4,046,220.00
41			สำนักงาน	188.00		5,989,680.00
42	บริษัท ไดนามิคอินเตอร์ทรานสปอร์ต จำกัด		สำนักงาน	190.00		6,053,400.00
43	บริษัท พัฒนาผู้นำเครื่องเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด		สำนักงาน	281.00		8,952,660.00

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการ อาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลา สัญญา (ปี)	ค่าเช่าและ ค่าบริการ ตลอด ระยะเวลาสัญญา ไม่ต่ำกว่า (บาท)
44	บริษัท กรุงเทพโยธาอุตสาหกรรม จำกัด		สำนักงาน	18.00		573,480.00
45	บริษัท แอ็ดวานซ์ฟาร์มา จำกัด		สำนักงาน	84.00		2,676,240.00
46	บริษัท ซีพีเอฟ เรสเทอรองท์ แอนด์ ฟู้ดเซน จำกัด	CPT2	พื้นที่เพื่อการ โฆษณา	-	3	648,000.00
รวม						1,050,320,070.00

อนึ่ง เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด (“เครือเจริญโภคภัณฑ์”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มีบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“CPLAND” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ CPLAND มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 46.4386 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นมีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเครือเจริญโภคภัณฑ์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ต่อการตัดสินใจ การกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใต้นิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ สร. 26/2555”)

ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายข้างต้นจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การให้เช่าพื้นที่อาคาร และการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการเพื่อความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาณับรวมธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ทุกรายตามตารางข้างต้น โดยนับรวมบางรายการที่อยู่นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยเมื่อรวมขนาดรายการทุกรายการดังกล่าวข้างต้นแล้วมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) โดยที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มีมูลค่าเท่ากับ 9,358,859,006.36 บาท ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 กล่าวคือ ค่าเช่าและค่าบริการตลอดระยะเวลาสัญญาของทุกรายการรวมกันอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 1,050,320,070.00 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.2227 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และเมื่อรวมกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามตารางข้างต้นหรือผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว จะมีขนาดรายการรวมอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 1,087,406,582.40 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.6190 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์และประกาศ สร. 26/2555

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด (“ที่ปรึกษา”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ที่ปรึกษาฯ ขอรับรองว่าการวิเคราะห์และให้ความเห็นดังกล่าว ได้ดำเนินการด้วยความรอบคอบตามหลักวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง ณ ขณะที่ที่ปรึกษาฯ จัดทำรายงานฉบับนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาฯ ได้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาฯ จึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าว อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาฯ ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการอนุมัติการเข้าทำรายการเท่านั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาข้อมูลและความคิดเห็นดังกล่าวในหลายมิติ ประกอบกับดุลยพินิจและการพิจารณาเงื่อนไขของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจอนุมัติการให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาฯ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ และเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ด้วย

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่างๆ ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ ฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานความเห็นของที่ปรึกษาฯ นี้

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 1 บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.1 วันที่ทำรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 1
2.5 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 3
2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 4
2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 4
2.8 การขออนุมัติทำรายการ	ส่วนที่ 2 หน้า 4
2.9 ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก	ส่วนที่ 2 หน้า 4
2.10 ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 2 หน้า 4
ส่วนที่ 3 ความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 6
ส่วนที่ 4 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.1 ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
ส่วนที่ 5 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	ส่วนที่ 5 หน้า 1

เอกสารแนบ

- เอกสารแนบ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
- เอกสารแนบ 2 ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
CPTREIT หรือ กองทรัสต์	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์
CPTGF	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
CPLRG หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
CPLAND หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
KTAM หรือ ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่าพื้นที่	: ผู้เช่าพื้นที่ตามรายละเอียดที่ระบุใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.4
เครื่องเจริญโภคภัณฑ์	: บริษัท เครื่องเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด
ที่ปรึกษา	: บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด หรือ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
โครงการ CPT1	: โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)
โครงการ CPT2	: โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์)
โครงการ CPT3	: โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
รายงานความเห็นของที่ปรึกษา	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน
สำนักงาน ก.ล.ด.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ประกาศ สร. 26/2555	: ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ส่วนที่ 1 : บทสรุปผู้บริหาร

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (CPLRG) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2568 โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการ อาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลา สัญญา (ปี)	ค่าเช่าและ ค่าบริการ ตลอด ระยะเวลาสัญญา ไม่ต่ำกว่า (บาท)
1	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	CPT1	สำนักงาน	9,930.50	3	316,385,730.00
2			ห้องเก็บของ	21.00		113,400.00
3	บริษัท เคาน์เตอร์เซอร์วิส จำกัด		สำนักงาน	136.00		4,332,960.00
4			สำนักงาน	57.00		1,816,020.00
5	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	6,309.00		201,004,740.00
6			ห้องเก็บของ	29.32		342,000.00
7	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด		สำนักงาน	4,163.00		132,633,180.00
8	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	3,824.00		121,832,640.00
9	บริษัท ซี.พี.อินเตอร์เทรด จำกัด		สำนักงาน	2,206.00		70,283,160.00
10	บริษัท ผักและผลไม้สากล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
11	บริษัท ซีพีเอช เทลโค จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
12	บริษัท ยู เอ็น เอส อโกรเคมีคัล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
13	บริษัท อาหารเพื่อสุขภาพและอายุวัฒณ์ จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
14	บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ดเซอร์วิส จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
15	บริษัท ดี แอนด์ ที แฟมิลี่ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
16	บริษัท อัลเตอร์วิม พาวเวอร์ อีวี จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
17	บริษัท อัลเตอร์วิม จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
18	บริษัท กรุงเทพ เวท ดร็ก จำกัด		สำนักงาน	43.00		1,369,980.00
19	บริษัท ไวต์ บรอด คาสท์ จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
20	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด		สำนักงาน	10.00		318,600.00
21	บริษัท ขนส่งชลบุรี จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
22	บริษัท ซีพี ออร์จิน จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
23	บริษัท ยูนิค เน็ตเวิร์ค จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
24	บริษัท ซุปเปอร์เซฟเซอร์วิส จำกัด		สำนักงาน	126.00		4,014,360.00
25			ห้องเก็บของ	138.50		720,000.00
26	บริษัท ซีพีเอฟ เทรนนิงเซ็นเตอร์ จำกัด		สำนักงาน	146.00		4,651,560.00
27			สำนักงาน	188.00		5,989,680.00
28	บริษัท อาร์บีฟิโอ (ไทยแลนด์) จำกัด		สำนักงาน	10.00		318,600.00

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญา (ปี)	ค่าเช่าและค่าบริการ ตลอดระยะเวลาสัญญา ไม่ต่ำกว่า (บาท)		
29	บริษัท ซี.พี.เมอร์แซนไดซ์ จำกัด		สำนักงาน	32.00		1,019,520.00		
30			สำนักงาน	101.00		3,217,860.00		
31	บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ด เน็ตเวิร์ก จำกัด		สำนักงาน	265.00		8,442,900.00		
32	บริษัท ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์ จำกัด		สำนักงาน	1,722.00		54,862,920.00		
33	บริษัท ซี แอนด์ เอฟ สโตร์ จำกัด		สำนักงาน	20.00		637,200.00		
34	บริษัท ท่าเรืออยุธยาและไอซีดี จำกัด		สำนักงาน	50.00		1,593,000.00		
35	บริษัท บ้านเพ อินเทอร์เน็ต จำกัด		สำนักงาน	20.00		637,200.00		
36	บริษัท กรุงเทพโปรดิ๊วส จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	1,650.00		52,569,000.00		
37	บริษัท ซีพีพีซี จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	168.00		5,352,480.00		
38	บริษัท ซีพีพีซี โพลี แมททีเรียล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00		
39	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด		สำนักงาน	780.00		24,850,800.00		
40	บริษัท อี.ซี.ไอ กรุ๊ป จำกัด		สำนักงาน	127.00		4,046,220.00		
41			สำนักงาน	188.00		5,989,680.00		
42	บริษัท ไดนามิคอินเตอร์ทรานสปอร์ต จำกัด		สำนักงาน	190.00		6,053,400.00		
43	บริษัท พัฒนาผู้นำเครื่องจักรโยคภักดิ์ จำกัด		สำนักงาน	281.00		8,952,660.00		
44	บริษัท กรุงเทพโยธาอุตสาหกรรม จำกัด		สำนักงาน	18.00		573,480.00		
45	บริษัท แอ็ดวานซ์ฟาร์มา จำกัด		สำนักงาน	84.00		2,676,240.00		
46	บริษัท ซีพีเอฟ เรสเทอรองท์ แอนด์ ฟู้ดเซน จำกัด		CPT2	พื้นที่เพื่อการโฆษณา		-	3	648,000.00
รวม						1,050,320,070.00		

อนึ่ง เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีเครื่องจักรโยคภักดิ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มี CPLAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ CPLAND มีเครื่องจักรโยคภักดิ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 46.4386 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นมีเครื่องจักรโยคภักดิ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่วางร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเครื่องจักรโยคภักดิ์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ต่อการตัดสินใจ การกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใต้ नियามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ สร. 26/2555

ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายข้างต้นจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การให้เช่าพื้นที่อาคาร และการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการเพื่อความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณานับรวมธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ทุกรายตามตารางข้างต้น โดยนับรวมบางรายการที่อยู่ นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยเมื่อรวมขนาดรายการทุกรายการดังกล่าวข้างต้นแล้วมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) โดยที่

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มีมูลค่าเท่ากับ 9,358,859,006.36 บาท ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 กล่าวคือ ค่าเช่าและค่าบริการตลอดระยะเวลาสัญญาของทุกรายการรวมกันอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 1,050,320,070.00 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.2227 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และเมื่อรวมกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามตารางข้างต้นหรือผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว จะมีขนาดรายการรวมอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 1,087,406,582.40 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.6190 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ทั้งนี้ ที่ปรึกษา ได้วิเคราะห์ความเหมาะสมผลของรายการ โดยเปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ตลอดจนวิเคราะห์ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมผลทางด้านราคา และความเหมาะสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ

การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ และเป็นผู้เช่ารายเดิมที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องกับกองทรัสต์ ส่งผลให้การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์มีความต่อเนื่อง และสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอให้แก่กองทรัสต์ ลดความเสี่ยงจากการสูญเสียรายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งอาจมีช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ อีกทั้ง การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิม จะช่วยลดภาระค่าคอมมิชชั่นที่กองทรัสต์ต้องจ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ อย่างไรก็ดี การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ ก่อให้เกิดการกระจุกตัวของรายได้จากการกลุ่มผู้เช่ารายสำคัญ กล่าวคือ เครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่กลุ่มผู้เช่าดังกล่าวยุติการเช่าจากเหตุปัจจัยต่างๆ เช่น ประสบปัญหาทางธุรกิจ หรือต้องการย้ายพื้นที่เช่า เป็นต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อีกทั้ง การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ อาจส่งผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสในการให้เช่าและบริการแก่ผู้เช่ารายอื่นซึ่งอาจได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่า

ในขณะที่การไม่เข้าทำรายการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ อาจจะช่วยลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้จากการกลุ่มผู้เช่ารายสำคัญ ตลอดจนเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจและมีความหลากหลายในมุมมองต่างๆ ทั้งประเภทธุรกิจ ขนาดองค์กร และรูปแบบการใช้พื้นที่ รวมถึงโอกาสในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่อาจเรียกเก็บได้ในอัตราที่สูงกว่าที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ฯ แต่การไม่เข้าทำรายการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนในการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งในด้านระยะเวลาในการเจรจาเงื่อนไขสัญญา และความสามารถในการชำระค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในช่วงเปลี่ยนผ่าน เนื่องจากขาดความต่อเนื่องในการเช่า อีกทั้ง กองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่สูงกว่าเนื่องจากเป็นผู้เช่ารายใหม่

เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้เช่ารายเดิม อาจทำให้การเจรจาตกลงในการทำรายการมีความสะดวก รวดเร็ว และมีความคล่องตัวกว่าการเจรจาตกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการพิจารณาเงื่อนไขและระยะเวลาการตัดสินใจที่จะเช่าพื้นที่อาคารที่มากกว่า อีกทั้ง ผู้เช่าพื้นที่ๆ คือ เครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ โดยเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ในประเทศไทย มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่หลากหลายมาอย่างยาวนาน มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะการเงินที่มั่นคง จึงทำให้กลุ่มผู้เช่าในภาพรวมของกองทรัสต์มีความแข็งแกร่งทางการเงิน ทั้งนี้ การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าทำรายการ โดยเฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ได้อย่างเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน และยังคงส่งผลให้เกิดรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ก็มีการกำหนดนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าทำรายการเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ อีกทั้ง คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ โดยได้ตรวจสอบข้อมูลและความคิดเห็นจากฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงและฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่า ธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ มิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใด เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผล เป็นไปตามข้อตกลงทางการค้าโดยทั่วไป จึงมีมติอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว

ในขณะที่หากเป็นการทำรายการกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถขยายฐานผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในด้านประเภทธุรกิจ ขนาดองค์กร และรูปแบบการใช้พื้นที่ ซึ่งส่งผลดีต่อการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ ลดปริมาณรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์จะไม่มีภาระเพิ่มเติมในดำเนินการตามประกาศ สร. 26/2555 ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายการโดยละเอียด เพื่อให้เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ดี การเข้าทำกับบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหม่ อาจทำให้กองทรัสต์ต้องใช้เวลาในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขสัญญาต่างๆ ก่อนที่จะมีการปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ เนื่องจากอาจยังไม่เคยมีการทำธุรกรรมระหว่างกันมาก่อน และอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้ หากการเจรจาต่อรองเงื่อนไขสัญญามีระยะเวลานาน

ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ๆ ยังคงมีความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ เนื่องจากจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะไม่สามารถดำเนินการเข้าทำรายการดังกล่าวได้สำเร็จ อีกทั้ง การเข้าทำรายการในครั้งนี้ อาจยังคงมีความเสี่ยงการไม่สามารถเก็บค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่ๆ จะมีความมั่นคงทางการเงิน และภาพลักษณ์ที่น่าเชื่อถือ เนื่องจากปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอย การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างในอุตสาหกรรม การปรับกลยุทธ์องค์กร หรือเหตุการณ์ไม่คาดคิดที่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้เช่าดังกล่าว ตลอดจนผู้เช่าพื้นที่ๆ อาจไม่สามารถปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่า

จนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา เช่น การผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการ การใช้พื้นที่ผิดวัตถุประสงค์ หรือการละเมิดข้อกำหนดอื่นๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจสร้างภาระในการดำเนินการทางกฎหมายหรือการเจรจาเพื่อแก้ไขปัญหา

ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

สำหรับการให้เช่าพื้นที่สำนักงาน ที่ปรึกษา ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลทางด้านราคา โดยอ้างอิงข้อมูลราคาตลาดตามรายงานสำรวจสภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ซึ่งพบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอยู่ที่ 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับอัตราตลาด ซึ่งอยู่ระหว่าง 600 ถึง 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเป็นอัตราที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราตลาดซึ่งอยู่ที่ 854 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (สูงกว่าประมาณร้อยละ 3.6)

สำหรับการให้เช่าพื้นที่ห้องเก็บของและพื้นที่เพื่อการโฆษณา ที่ปรึกษา ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลโดยพิจารณาจากตารางราคา (Price List) ของโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการเสนอราคาต่อผู้เช่าทุกราย โดยพบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ เป็นไปตามตารางราคา (Price List) ดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ มีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ โดยพิจารณาร่างสัญญาเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องกับรายการ ซึ่งพบว่าเงื่อนไขที่สำคัญเป็นเงื่อนไขการเช่าและบริการโดยทั่วไปสำหรับพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับเงื่อนไขที่กองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายอื่นๆ ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่า การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ มีความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษา มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้กองทรัสต์เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ และลดความเสี่ยงจากการสูญเสयरายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งอาจมีช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (เครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์) ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ในประเทศไทย มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่หลากหลายมาอย่างยาวนาน มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะการเงินที่มั่นคง ทำให้กลุ่มผู้เช่าในภาพรวมของกองทรัสต์มีความแข็งแกร่งทางฐานะการเงิน ซึ่งปัจจัยข้างต้น คาดว่าจะส่งเสริมให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์มีความมั่นคง และสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ในด้านความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษา เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ เทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าตลาด และ/หรือเป็นไปตามตารางราคา (Price List) ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการเสนอราคาต่อผู้เช่าทุกราย ตลอดจนมีการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาซึ่งเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับที่กองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายอื่นๆ จึงมีความสมเหตุสมผลทางด้านราคาและเงื่อนไขของรายการ **ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่า การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีความสมเหตุสมผล และผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรมติการเข้าทำรายการ**

ส่วนที่ 2 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (CPLRG) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2568 โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 วันที่ทำรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และภายหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 2.4 ฉบับก่อนหน้าฉบับที่มีการต่ออายุ ซึ่งคาดว่าจะอยู่ภายในช่วงเดือนธันวาคม 2568

2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 2.4 หนึ่ง เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีเครือเจริญโภคภัณฑ์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มี CPLAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และ CPLAND มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 46.4386 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นมีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเครือเจริญโภคภัณฑ์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ต่อการตัดสินใจ การกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใต้นิยามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ สร. 26/2555 ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายข้างต้นจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 2.4 มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารและรับบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์สำหรับรายการที่จะได้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้ รวมถึงเป็นผู้เช่าพื้นที่อาคารและรับบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในปัจจุบัน และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้อธิบายไปในข้อ 2.2

2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 2.4 นี้ สำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ดังรายละเอียดตามตารางด้านล่างนี้ ทั้งนี้ ในระหว่างระยะเวลาสัญญาสำหรับการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ตามที่ระบุข้างต้น ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุข้างต้นดังกล่าวอาจมีการสับเปลี่ยนหรือเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุข้างต้นดังกล่าวกันเองหรือกับผู้เช่าพื้นที่อื่นภายในโครงการอาคารเดียวกัน ภายใต้เงื่อนไขว่า ขนาดพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับทั้งสิ้นเมื่อรวมแล้วจะยังคงเป็นจำนวนตามที่ระบุข้างต้น

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ - ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการ อาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลา สัญญา (ปี)	ค่าเช่าและ ค่าบริการ ตลอด ระยะเวลาสัญญา ไม่ต่ำกว่า (บาท)
1	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	CPT1	สำนักงาน	9,930.50	3	316,385,730.00
2			ห้องเก็บของ	21.00		113,400.00
3	บริษัท เคาน์เตอร์เซอร์วิส จำกัด		สำนักงาน	136.00		4,332,960.00
4			สำนักงาน	57.00		1,816,020.00
5	บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	6,309.00		201,004,740.00
6			ห้องเก็บของ	29.32		342,000.00
7	บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด		สำนักงาน	4,163.00		132,633,180.00
8	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	3,824.00		121,832,640.00
9	บริษัท ซี.พี.อินเตอร์เทรด จำกัด		สำนักงาน	2,206.00		70,283,160.00
10	บริษัท ผักและผลไม้สากล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
11	บริษัท ซีพีเอช เทลโค จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
12	บริษัท ยู เอ็น เอส อโกรเคมีคัล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
13	บริษัท อาหารเพื่อสุขภาพและอายุวัฒนะ จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
14	บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ดเซอร์วิส จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
15	บริษัท ดี แอนด์ ที แฟมิลี่ คอรัปอเรชั่น จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
16	บริษัท อัลเตอร์วิม พาวเวอร์ อีวี จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
17	บริษัท อัลเตอร์วิม จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
18	บริษัท กรุงเทพ เวท ดรัก จำกัด		สำนักงาน	43.00		1,369,980.00
19	บริษัท ไวด์ บรอด คาสท์ จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
20	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด		สำนักงาน	10.00		318,600.00
21	บริษัท ขนส่งชลบุรี จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
22	บริษัท ซีพี ออร์จิน จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
23	บริษัท ยูนิค เน็ตเวิร์ค จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
24	บริษัท ซุปเปอร์เซฟเซอร์วิส จำกัด		สำนักงาน	126.00		4,014,360.00
25			ห้องเก็บของ	138.50		720,000.00
26	บริษัท ซีพีเอฟ เทรนนิงเซ็นเตอร์ จำกัด		สำนักงาน	146.00		4,651,560.00
27			สำนักงาน	188.00		5,989,680.00
28	บริษัท อาร์บีพีไอ (ไทยแลนด์) จำกัด		สำนักงาน	10.00		318,600.00
29	บริษัท ซี.พี.เมอร์แซนไดซิ่ง จำกัด		สำนักงาน	32.00		1,019,520.00
30			สำนักงาน	101.00		3,217,860.00
31	บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ด เน็ตเวิร์ค จำกัด		สำนักงาน	265.00		8,442,900.00
32	บริษัท ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์ จำกัด		สำนักงาน	1,722.00		54,862,920.00
33	บริษัท ซี แอนด์ เอฟ สโตร์ จำกัด		สำนักงาน	20.00		637,200.00
34	บริษัท ท่าเรือยุทธศาสตร์ไอซีที จำกัด		สำนักงาน	50.00		1,593,000.00
35	บริษัท บ้านแพ อินเทอร์เน็ต จำกัด		สำนักงาน	20.00		637,200.00

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญา (ปี)	ค่าเช่าและค่าบริการ ตลอดระยะเวลาสัญญา ไม่ต่ำกว่า (บาท)		
36	บริษัท กรุงเทพโปรดิ๊วส จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	1,650.00		52,569,000.00		
37	บริษัท ซีพีพีซี จำกัด (มหาชน)		สำนักงาน	168.00		5,352,480.00		
38	บริษัท ซีพีพีซี โพลี แมททีเรียล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00		
39	บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด		สำนักงาน	780.00		24,850,800.00		
40	บริษัท อี.ซี.ไอ กรุ๊ป จำกัด		สำนักงาน	127.00		4,046,220.00		
41			สำนักงาน	188.00		5,989,680.00		
42	บริษัท ไดนามิคอินเตอร์ทรานสปอร์ต จำกัด		สำนักงาน	190.00		6,053,400.00		
43	บริษัท พัฒนาผู้นำเครื่องเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด		สำนักงาน	281.00		8,952,660.00		
44	บริษัท กรุงเทพโยธาอุตสาหกรรม จำกัด		สำนักงาน	18.00		573,480.00		
45	บริษัท แอ็ดวันซ์ฟาร์มา จำกัด		สำนักงาน	84.00		2,676,240.00		
46	บริษัท ซีพีเอฟ เรสเทอรองท์ แอนด์ ฟู้ดเซน จำกัด		CPT2	พื้นที่เพื่อการโฆษณา		-	3	648,000.00
รวม						1,050,320,070.00		

2.5 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์

ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 2.4 ตกลงที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการเป็นรายเดือนให้แก่กองทรัสต์ โดยค่าเช่าและค่าบริการตลอดระยะเวลาสัญญาของทุกรายการรวมกันอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 1,050,320,070.00 บาท

ในการคำนวณขนาดรายการเพื่อความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณานับรวมธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ทุกรายตามตารางข้างต้น โดยนับรวมบางรายการที่อยู่นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยเมื่อรวมขนาดรายการทุกรายการดังกล่าวข้างต้นแล้วมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) โดยที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มีมูลค่าเท่ากับ 9,358,859,006.36 บาท ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 กล่าวคือ ค่าเช่าและค่าบริการตลอดระยะเวลาสัญญาของทุกรายการรวมกันอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 1,050,320,070.00 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.2227 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และเมื่อรวมกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามตารางข้างต้นหรือผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว จะมีขนาดรายการรวมอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 1,087,406,582.40 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.6190 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศ สร. 26/2555

2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์

ค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 2.4 ต้องชำระแก่กองทรัสต์ จากการเช่าพื้นที่อาคารและรับบริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ดังกล่าว นั้น พิจารณาจากข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาดที่เก็บรวบรวมโดยผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาดโดยอ้างอิงจากสภาวะการตลาดและการแข่งขันในทำเลเดียวกัน เพื่อใช้ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์

2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการเช่าทำรายการ

การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ตามรายชื่อที่ระบุในข้อ 2.4 ดังกล่าวข้างต้นนั้น จะช่วยรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ให้อยู่ในระดับสูง เพื่อสร้างความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการสูญเสยรายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หากผู้เช่าพื้นที่เดิมไม่ต่อสัญญา อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่และป้องกันความเสี่ยงจากการที่พื้นที่ให้เช่าของกองทรัสต์อาจว่างลง ซึ่งส่งผลดีต่อความมั่นคงทางรายได้และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

2.8 การขออนุมัติทำรายการ

การเช่าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2.9 ความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้พิจารณาธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้ตรวจสอบข้อมูลและความคิดเห็นจากฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงและฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ มิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใด เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผล เป็นไปตามข้อตกลงทางการค้าโดยทั่วไป จึงมีมติอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเช่าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติในวาระที่เกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการดังกล่าว

2.10 ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

- ไม่มี -

ส่วนที่ 3 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

3.1 วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ

สืบเนื่องจากบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด (CPLRG) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2568 โดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติเห็นสมควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัสต์ให้อยู่ในระดับสูง เพื่อสร้างความมั่นคงและความต่อเนื่องของรายได้ให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยงความเสี่ยงจากการสูญเสยรายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หากผู้เช่าพื้นที่เดิมไม่ต่อสัญญา อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ และป้องกันความเสี่ยงจากการที่พื้นที่ให้เช่าของทรัสต์อาจว่างลง ซึ่งส่งผลดีต่อความมั่นคงทางรายได้และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

3.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยระหว่างการเข้าทำรายการและการไม่เข้าทำรายการ

3.2.1 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

(1) เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานธุรกิจ

การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ และเป็นผู้เช่ารายเดิมที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องกับกองทรัสต์ ส่งผลให้การดำเนินงานธุรกิจของทรัสต์มีความต่อเนื่อง และช่วยลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่า ซึ่งอาจก่อให้เกิดความไม่แน่นอนในด้านการบริหารพื้นที่ การเจรจาเงื่อนไขสัญญาใหม่ และการปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสมกับผู้เช่ารายใหม่ นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ ยังช่วยสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอให้แก่กองทรัสต์ ลดความเสี่ยงจากการสูญเสยรายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งอาจมีช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ โดยความต่อเนื่องของรายได้ดังกล่าว จะช่วยเสริมสร้างให้ผลการดำเนินงานของทรัสต์มีความต่อเนื่องและแข็งแกร่ง ซึ่งจะนำไปสู่อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สม่ำเสมอ

(2) ลดภาระค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่า

การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิม จะช่วยลดภาระค่าคอมมิชชั่นที่กองทรัสต์ต้องจ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กองทรัสต์กำหนดไว้ดังนี้

อัตราค่าคอมมิชชั่น	ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป	ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี
ผู้เช่ารายเดิม	เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 0.5 เดือน	เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 0.5 เดือน x สัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี
ผู้เช่ารายใหม่	เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน	เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน x สัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี

ซึ่งหากผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าในระยะเวลาเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการเพียงครั้งเดียว ในขณะที่การทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ในระยะเวลาเท่ากันจะต้องจ่ายค่าคอมมิชชั่นเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการเต็ม 1 เดือน ซึ่งหมายความว่า การต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมจะช่วยลดภาระค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่า และทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

3.2.2 ข้อดีของการเช่าทำรายการ

(1) การกระจุกตัวของรายได้จากกลุ่มผู้เช่ารายสำคัญ

การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ๆ ก่อให้เกิดการกระจุกตัวของรายได้จากการกลุ่มผู้เช่ารายสำคัญ กล่าวคือ เครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ โดยสำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ (นับรวมผลประโยชน์การภายใต้ CPTGF ก่อนที่จะแปลงสภาพเป็น CPTREIT) จากเครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ คิดเป็นร้อยละ 53.32 ร้อยละ 51.69 ร้อยละ 55.61 และร้อยละ 56.70 ตามลำดับ และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 30 มิถุนายน 2568 (นับรวมผลประโยชน์การภายใต้ CPTGF ก่อนที่จะแปลงสภาพเป็น CPTREIT) กองทรัสต์มีการให้เช่าพื้นที่แก่เครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ คิดเป็นร้อยละ 55.54 ร้อยละ 57.91 ร้อยละ 57.76 และร้อยละ 57.87 ตามลำดับ

จากข้อมูลข้างต้น สื่อให้เห็นว่ากองทรัสต์มีการกระจุกตัวของรายได้จากกลุ่มผู้เช่ารายสำคัญ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ที่กลุ่มผู้เช่าดังกล่าวยุติการเช่าจากเหตุปัจจัยต่างๆ เช่น ประสบปัญหาทางธุรกิจ หรือต้องการย้ายพื้นที่เช่า เป็นต้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้า ก่อนสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ และไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเร่งดำเนินการหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนอย่างรวดเร็วที่สุด เพื่อลดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

(2) อาจเสียโอกาสในการให้เช่าและบริการแก่ผู้เช่ารายอื่นซึ่งอาจได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่า

การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ๆ อาจส่งผลให้กองทรัสต์เสียโอกาสในการให้เช่าและบริการแก่ผู้เช่ารายอื่นซึ่งอาจได้รับผลตอบแทนที่ดีกว่า อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษา เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ๆ เป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เหมาะสม เมื่อพิจารณาข้อมูลอัตราค่าเช่าสำนักงานบริเวณโดยรอบโครงการ CPT1 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 4 ข้อ 4.1 ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา)

3.2.3 ข้อดีของการไม่เช่าทำรายการ

(1) ลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้จากกลุ่มผู้เช่ารายสำคัญ

การไม่เช่าทำรายการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ๆ (ซึ่งก็คือ เครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งกองทรัสต์มีสัดส่วนรายได้และบริการจากบุคคลดังกล่าว ตลอดจนสัดส่วนการให้เช่าพื้นที่แก่บุคคลดังกล่าวในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ) อาจเป็นแนวทางในการลดความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของรายได้จากกลุ่มผู้เช่ารายสำคัญ แต่ในขณะเดียวกัน ก็อาจทำให้กองทรัสต์ต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนในการหาผู้เช่ารายใหม่ โดยเฉพาะในกรณีที่ต้องหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าพื้นที่ๆ ซึ่งจะเช่าพื้นที่

รวมกันจำนวน 33,098.32 ตารางเมตร อีกทั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องใช้ระยะเวลาในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าพื้นที่ทดแทนให้ได้ครบถ้วน ซึ่งกรณีข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องของผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

(2) เปิดโอกาสในการหาผู้เช่ารายใหม่

การไม่เช่าทำรายการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ อาจเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจและมีความหลากหลายในมุมมองต่างๆ ทั้งประเภทธุรกิจ ขนาดองค์กร และรูปแบบการใช้พื้นที่ รวมถึงโอกาสในการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่อาจเรียกเก็บได้ในอัตราที่สูงกว่าที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ฯ

3.2.4 ข้อดีของการไม่เช่าทำรายการ

(1) ความไม่แน่นอนในการหาผู้เช่ารายใหม่

การไม่เช่าทำรายการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนในการหาผู้เช่ารายใหม่ ทั้งในด้านระยะเวลาในการเจรจาเงื่อนไขสัญญา และความสามารถในการชำระค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในช่วงเปลี่ยนผ่าน เนื่องจากขาดความต่อเนื่องในการเช่า นอกจากนี้ การหาผู้เช่ารายใหม่อาจต้องใช้ต้นทุนเพิ่มเติมในการปรับปรุงพื้นที่ให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำการตลาดและการบริหารจัดการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อีกทั้งยังมีความเสี่ยงด้านเครดิตและความสามารถในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายใหม่ที่อาจยังไม่มีความพร้อมในการเช่ากับโครงการ เหมือนกับผู้เช่าพื้นที่ฯ ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง และมีการชำระค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอ

(2) มีภาระในการจ่ายค่าคอมมิชชั่นสูงกว่า

การไม่เช่าทำรายการให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ ส่งผลให้กองทรัสต์ต้องหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งกองทรัสต์จะต้องจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่สูงกว่า

3.3 เปรียบเทียบข้อดีและข้อดีระหว่างการเช่าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและการเช่าทำรายการกับบุคคลภายนอก

3.3.1 ข้อดีของการเช่าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) ความรวดเร็วในการเจรจาและต่อรองเงื่อนไขสำหรับการเช่าทำรายการ

เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ฯ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้เช่ารายเดิม จึงอาจทำให้การเจรจาดกลงในการทำรายการมีความสะดวก รวดเร็ว และมีความคล่องตัวกว่าการเจรจาดกลงกับบุคคลภายนอก ที่อาจต้องใช้กระบวนการและระยะเวลาในการพิจารณาเงื่อนไขและระยะเวลาการตัดสินใจที่จะเช่าพื้นที่อาคารที่มากกว่า นอกจากนี้ การเช่าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดิม ยังช่วยให้การประสานงานด้านต่างๆ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็ว เนื่องจากมีความเข้าใจทรัพย์สินเป็นอย่างดี

(2) ความมั่นคงของผู้เช่าพื้นที่

ผู้เช่าพื้นที่ฯ คือ เครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ โดยเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ในประเทศไทย มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่หลากหลายมาอย่างยาวนาน มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะการเงินที่มั่นคง (ผู้ถือหุ้นรายใหญ่สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ได้ที่ <https://www.cpgroupglobal.com/>) ดังนั้น การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่

ผู้เช่าพื้นที่ฯ ข้างต้น จึงทำให้กลุ่มผู้เช่าในภาพรวมของกองทรัสต์มีความแข็งแกร่งทางฐานะการเงิน ซึ่งคาดว่าจะสามารถจ่ายชำระค่าเช่าและบริการให้แก่กองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอภายใต้เงื่อนไขของสัญญา

3.3.2 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) ความเสี่ยงที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ

การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าพื้นที่ฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ โดยเฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับกรการทำรายการกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

อย่างไรก็ตาม อ้างอิงนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น

- ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้ และ/หรือ หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เช่น การอนุมัติโดยคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ โดยได้ตรวจสอบข้อมูลและความเห็นจากฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงและฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ มิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใด เป็นธุรกรรมที่สมเหตุสมผล เป็นไปตามข้อตกลงทางการค้าโดยทั่วไป จึงมีมติอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว

(2) รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงเกิดต่อไป

การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์กับผู้เช่าพื้นที่ฯ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ ทำให้รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงเกิดต่อไป ซึ่งอาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ในการเจรจาต่อรองอัตราราคาเช่าและเงื่อนไขในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ ตลอดจนการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ ที่อาจไม่สามารถเจรจาต่อรอง กำหนดเงื่อนไขหรือดำเนินการต่างๆ ได้อย่างเต็มที่ เมื่อเทียบกับกรณีทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวในครั้ง นี้ ได้ผ่านการศึกษาและประเมินความเหมาะสมของรายการ โดยพิจารณาจากข้อมูลอัตราค่าเช่าตลาดที่เก็บรวบรวมโดยผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาดโดยอ้างอิงจากสภาวะการตลาดและการแข่งขันในทำเลเดียวกัน เพื่อใช้ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าพื้นที่ๆ ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าว นั้น เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ รายการดังกล่าว ยังถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะต้องเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะยังคงมีสิทธิในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวร่วมกันในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

3.3.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) อาจเพิ่มความหลากหลายของฐานผู้เช่า

การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจช่วยให้กองทรัสต์สามารถขยายฐานผู้เช่าให้มีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในด้านประเภทธุรกิจ ขนาดองค์กร และรูปแบบการใช้พื้นที่ ซึ่งส่งผลดีต่อการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ หากเกิดเหตุการณ์ที่ผู้เช่ารายสำคัญประสบปัญหาทางธุรกิจหรือไม่สามารถต่อสัญญาได้ กองทรัสต์จะยังคงมีรายได้จากผู้เช่ากลุ่มอื่นที่มีความแตกต่างกันในเชิงโครงสร้างธุรกิจ

(2) การทำรายการกับบุคคลภายนอกจะทำให้การทำรายการนี้ ไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่มีภาระเพิ่มเติมในการดำเนินการตามประกาศ สร. 26/2555

ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการในครั้ง นี้ เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะทำให้การเข้าทำรายการไม่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศ สร. 26/2555 ทำให้กองทรัสต์ไม่มีภาระเพิ่มเติมในการดำเนินการตามประกาศ สร. 26/2555 ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อรายการ ตลอดจนการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายการโดยละเอียด เพื่อให้เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหน่วยทรัสต์

(3) ลดรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการในครั้ง นี้ เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กองทรัสต์จะมีปริมาณรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ลดลง

3.3.4 ข้อด้อยของการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก

(1) อาจต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขสัญญา

ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการในครั้ง นี้ เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นผู้เช่ารายใหม่ อาจทำให้กองทรัสต์ต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขสัญญาต่างๆ ก่อนที่จะมีการปล่อยเช่าให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ เนื่องจากอาจยังไม่เคยมีการทำธุรกรรมระหว่างกันมาก่อน และอาจทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการรับรู้รายได้ หากการเจรจาต่อรองเงื่อนไขสัญญามีระยะเวลานาน

3.4 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

(1) ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

การให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ๆ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการ กองทรัสต์จะไม่สามารถดำเนินการเข้าทำรายการดังกล่าวได้สำเร็จ

(2) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถเก็บค่าเช่าตามที่กำหนดไว้

แม้ผู้เช่ารายเดิมที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะเป็นผู้เช่ารายสำคัญที่มีความมั่นคงทางการเงิน และภาพลักษณ์ที่น่าเชื่อถือ แต่กองทรัสต์อาจยังเสี่ยงกับความเสียหายในกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอย การเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างในอุตสาหกรรม การปรับกลยุทธ์องค์กร หรือเหตุการณ์ไม่คาดคิดที่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้เช่าดังกล่าว

หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ตามกำหนดเวลา หรือมีการขอปรับลดอัตราค่าเช่าในระหว่างสัญญา อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะเมื่อผู้เช่าดังกล่าวมีสัดส่วนพื้นที่เช่าที่สูง ซึ่งจะกระทบต่อความต่อเนื่องและระดับของรายได้ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ กำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ๆ ต้องวางเงินประกันการเช่าซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ๆ ได้ตามที่กำหนด ซึ่งลดผลกระทบต่อกองทรัสต์ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ๆ ไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการ

นอกจากนั้น หากเกิดกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ๆ ไม่ประสงค์จะต่อสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการเมื่อครบกำหนดระยะเวลา หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ๆ ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าก่อนสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการจะครบกำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ๆ รายใหม่มาแทนที่

(3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

กรณีที่ผู้เช่ารายเดิมที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ไม่สามารถปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจนเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญา เช่น การผิดนัดชำระค่าเช่าและค่าบริการ การใช้พื้นที่ผิดวัตถุประสงค์ หรือการละเมิดข้อกำหนดอื่นๆ ที่ระบุไว้ในสัญญา อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลกาดำเนินงานของกองทรัสต์ และอาจสร้างภาระในการดำเนินการทางกฎหมายหรือการเจรจาเพื่อแก้ไขปัญหา

ส่วนที่ 4 : ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

4.1 ความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ในการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถแบ่งรูปแบบการเช่าและบริการออกได้เป็น 3 รูปแบบ ได้แก่ (1) สำนักงาน (2) ห้องเก็บของ และ (3) พื้นที่เพื่อการโฆษณา โดยที่ปรึกษา ได้วิเคราะห์ความสมเหตุสมผลทางด้านราคาของแต่ละรูปแบบ โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

สำนักงาน

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลทางด้านราคา โดยอ้างอิงข้อมูลราคาตลาดตามรายงานสำรวจภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน ฉบับลงวันที่ 25 สิงหาคม 2568 ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการตลาด และเป็นบริษัทผู้ประเมินทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการสำรวจอัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานบริเวณโดยรอบโครงการ CPT1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ปีที่สร้างเสร็จ	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า ณ เดือนมิถุนายน 2568 (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่า ณ เดือนมิถุนายน 2568 (บาท / ตร.ม. / เดือน)
อาคารยูไนเต็ด เซ็นเตอร์	2532	50,000	44	979
อาคารสีลมคอมเพล็กซ์	2536	32,580	76	850
อาคารลิเบอร์ตี สแควร์	2534	19,500	89	747
อาคารซิลลิค เฮ้าส์	2537	5,670	69	838
อาคารเอเชียเสริมกิจ	2548	19,024	100	600
อาคารธนิยะพลาซ่า	2537	17,000	94	800
อาคารกมลสุขโกศล	2534	7,300	71	600
อาคารสีลมเอจ	2565	12,000	94	950
อาคารพาร์คสีลม	2566	56,500	76	1,300
โครงการ CPT1	2532	44,383	91	875
ค่าเฉลี่ยของอัตราราคาตลาด			80	854

จากการพิจารณาข้อมูลตามตารางข้างต้น พบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอยู่ที่ 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับอัตราราคาตลาด ซึ่งอยู่ระหว่าง 600 ถึง 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเป็นอัตราที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราราคาตลาดซึ่งอยู่ที่ 854 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (สูงกว่าประมาณร้อยละ 3.6) ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการ (สำนักงาน) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ มีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

ห้องเก็บของ

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลทางด้านราคา โดยพิจารณาจากตารางราคา (Price List) ของโครงการ CPT1 ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการเสนอราคาต่อผู้เช่าทุกราย โดยพบว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ เป็นไปตามตารางราคา (Price List) ดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงเห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการ (ห้องเก็บของ) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ มีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

พื้นที่เพื่อการโฆษณา

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลทางด้านราคา โดยพิจารณาจากตารางราคา (Price List) ของโครงการ CPT2 ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการเสนอราคาต่อผู้เช่าทุกราย โดยพบว่าอัตราค่าบริการที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ฯ เป็นไปตามตารางราคา (Price List) ดังกล่าว ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าอัตราค่าบริการ (พื้นที่เพื่อการโฆษณา) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ฯ มีความสมเหตุสมผลทางด้านราคา

4.2 ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ

ในการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถแบ่งรูปแบบการเช่าและบริการออกได้เป็น 3 รูปแบบ ได้แก่ (1) สำนักงาน (2) ห้องเก็บของ และ (3) พื้นที่เพื่อการโฆษณา โดยที่ปรึกษาฯ ได้วิเคราะห์ความสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการของแต่ละรูปแบบ โดยพิจารณาร่างสัญญาเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องกับรายการ ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญของสัญญาได้ดังนี้

	สำนักงาน	ห้องเก็บของ	พื้นที่เพื่อการโฆษณา
ระยะเวลาเช่า	3 ปี	3 ปี	3 ปี
เงื่อนไขการจ่ายค่าเช่าและค่าบริการ	ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน	ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน	ผู้เช่าจะต้องชำระค่าบริการล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน
เงินประกัน	3 เดือน	3 เดือน	3 เดือน

จากการพิจารณาข้อมูลตามตารางข้างต้น พบว่าเงื่อนไขดังกล่าวเป็นเงื่อนไขการเช่าและบริการโดยทั่วไปสำหรับพื้นที่ภายในอาคารสำนักงาน และเป็นเงื่อนไขที่สอดคล้องกับเงื่อนไขที่กองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายอื่นๆ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ฯ มีสมเหตุสมผลทางด้านเงื่อนไขของรายการ

ส่วนที่ 5 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการ ที่ปรึกษาฯ มีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะช่วยให้กองทรัสต์เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ และลดความเสี่ยงจากการสูญเสยรายได้ในช่วงที่ต้องจัดหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ ซึ่งอาจมีช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ การให้เช่าพื้นที่แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (เครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์) ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ในประเทศไทย มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่หลากหลายมาอย่างยาวนาน มีความน่าเชื่อถือ และมีฐานะการเงินที่มั่นคง ทำให้กลุ่มผู้เช่าในภาพรวมของกองทรัสต์มีความแข็งแกร่งทางฐานะการเงิน ซึ่งปัจจัยข้างต้น คาดว่าจะส่งเสริมให้ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์มีความมั่นคง และสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ในด้านความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขของรายการ ที่ปรึกษาฯ เห็นว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ๆ เทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าตลาด และ/หรือเป็นไปตามตารางราคา (Price List) ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการเสนอราคาต่อผู้เช่าทุกราย ตลอดจนมีการกำหนดเงื่อนไขของสัญญาซึ่งเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับที่กองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายอื่นๆ จึงมีความสมเหตุสมผลทางด้านราคาและเงื่อนไขของรายการ ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่า การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์มีความสมเหตุสมผล และผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการ

บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าการวิเคราะห์และให้ความเห็นดังกล่าว ได้ดำเนินการด้วยความรอบคอบตามหลักวิชาชีพ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด


.....
(ดร.พิชร์ สุระจรัส)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม




.....
(นายประเสริฐ ตันตยาวิทย์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม


.....
(นายอธิตม ศิริชุมพันธ์)
ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

เอกสารแนบ 1 : สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

1. ข้อมูลเบื้องต้น

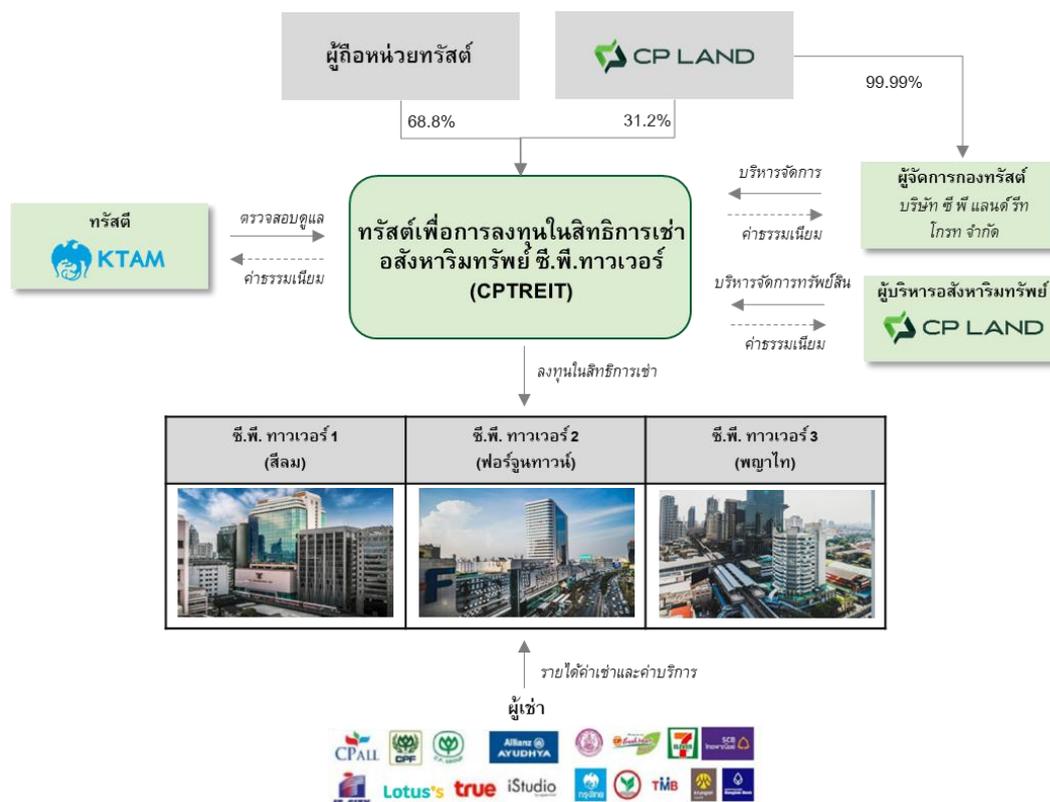
ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	CPTREIT
วันจัดตั้งกองทรัสต์	:	21 ตุลาคม 2567
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
Website	:	www.cptreit.com

2. ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

2.1 วัตถุประสงค์และเป้าหมายของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (C.P. Tower Leasehold Real Estate Investment Trust) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนได้แก่ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อประโยชน์อื่นๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีก ที่จอดรถ เป็นต้น โดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2.2 โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์



กองทรัสต์บริหารจัดการโดยบริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากการลงทุนในสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ให้แก่ผู้เช่าพื้นที่

ในการนี้ บริษัท ซีพี แลนด์ รีท โกรท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กับบริษัท บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะบริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 31.16 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ (ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2568)

2.3 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ชื่อโครงการ	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	
ที่อยู่	ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.00 ตารางวา ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ (ปทุมวัน) เป็นระยะทางประมาณ 3.00 กิโลเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 2 โฉนดและมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 3-1-03.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,303.00 ตารางวา	
ลักษณะโครงการ	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 29 ชั้น ประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 35 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้า และระบบสื่อสาร รวมถึงระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล (น้ำดี – น้ำเสีย) ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบกันขูดขูด และระบบควบคุมอาคารอัตโนมัติ (BAS) นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์ โดยสารแบ่งแยก High zone และ Low Zone ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ขนของ และบันไดเลื่อน	
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	สำนักงาน (Office)	35,561.72
	พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	8,121.62
	พื้นที่เก็บของ (Stock)	300.82
	รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	43,984.16
	รายละเอียดพื้นที่อื่นๆ ของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	21,661.54
	พื้นที่จอดรถ (Parking Area)	25,942.00
	รวมพื้นที่อื่นๆ	47,603.54
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 76.30 ตารางเมตร		
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586	

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

ชื่อโครงการ	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)	
ที่อยู่	ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจสำคัญของกรุงเทพฯ (สีลม สุรวงศ์) เป็นระยะทางประมาณ 8.00 กิโลเมตร โดยโครงการตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 10 โฉนดและมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 15-3-03.8 ไร่ หรือ 6,303.8 ตารางวา	
ลักษณะโครงการ	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 30 ชั้น ขนาดประมาณ 53.00 x 83.00 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 32 ปี ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์บริการ และบันไดเลื่อน	
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	สำนักงาน (Office)	25,402.16
	พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	29,168.50
	พื้นที่ Supermarket	13,805.00
	พื้นที่เก็บของ (Stock)	1,825.42
	รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	<u>70,201.08</u>
	รายละเอียดพื้นที่อื่นๆ ของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	30,463.77
	พื้นที่จอดรถ (Parking Area)	92,097.94
	รวมพื้นที่อื่นๆ	<u>122,561.71</u>
	พื้นที่ปล่อยให้เช่าดังกล่าว ไม่รวมพื้นที่ชั้นที่ 10 และชั้นที่ 29 ที่เป็นสำนักงานของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารลงวันที่ 3 ธันวาคม 2556	
	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่นๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่นๆ ประมาณ 1,892.56 ตารางเมตร	
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586	

อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ชื่อโครงการ	อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	
ที่อยู่	ตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไทและถนนศรีอยุธยา แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 4-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,600.0 ตารางวา ตั้งอยู่ห่างจากพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (สีลม สุรวงศ์) เป็นระยะทางประมาณ 5.00 กิโลเมตร	
ลักษณะโครงการ	<p>อาคาร A (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า ขนาดประมาณ 36.90 x 55.70 เมตร พื้นที่อาคารรวม ประมาณ 12,892.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี</p> <p>อาคาร B และอาคาร C (อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9356) อาคารสำนักงานและจอดรถ สูง 5 ชั้น และ 7 ชั้น ขนาดประมาณ 44.70 x 60.80 เมตรพื้นที่อาคารรวม ประมาณ 16,764.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันอายุอาคารอยู่ที่ประมาณ 44 ปี</p> <p>ในส่วนของระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่อาคารและโดยรอบ ประกอบไปด้วยระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร รวมถึงระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ระบบสุขาภิบาล และดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์จอดรถและบันไดเลื่อน</p>	
รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	สำนักงาน (Office)	9,235.00
	พื้นที่ค้าปลีก (Retail)	5,627.12
	พื้นที่เก็บของ (Stock)	86.00
	รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	14,948.12
	รายละเอียดพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)
	พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,290.50
	พื้นที่จอดรถ (Parking Area)	12,175.07
	รวมพื้นที่อื่น ๆ	14,465.57
	รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าของโครงการ ไม่รวมถึงพื้นที่เช่าย่อยอื่น ๆ อาทิ พื้นที่จัดงาน Event พื้นที่ติดตั้งป้ายโฆษณา และพื้นที่อื่น ๆ ประมาณ 242.31 ตารางเมตร	
อายุสิทธิการเช่า	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2586	

3. รายชื่อคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2568 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 3 ท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง
1.	นายวรวิทย์ เจนธนากุล	ประธานกรรมการ
2.	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะภุชฌ์กุล	กรรมการอิสระ
3.	นายเกียรติ ศตะสุข	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรอง ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2568

4. รายชื่อผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 9 ตุลาคม 2568 คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยผู้บริหารทั้งหมด 5 ท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง
1.	นายชัยวัฒน์ เอมวงศ์	ผู้อำนวยการบริหาร
2.	นางสาววิสารดีน จันทร์สว่าง	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
3.	นายวิทยา ไชยปัญญา	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์
4.	นางศรภัส ธนาพรกุล	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ
5.	นายมณฑล สุขแสง	ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง

ที่มา: ผู้จัดการกองทรัสต์

5. โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2568 รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
1	บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300	31.16
2	สำนักงานประกันสังคม	99,681,900	10.31
3	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	94,469,100	9.77
4	ธนาคารออมสิน	48,658,400	5.03
5	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	48,556,600	5.02
6	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	44,638,600	4.62
7	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	29,653,900	3.07
8	นายบุญชู จันทรขจรฟูง	17,700,200	1.83
9	มหาวิทยาลัยมหิดล	15,514,800	1.60
10	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,814,400	1.53
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	715,021,200	73.94
	ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่น ๆ	251,978,800	26.06
	รวมทั้งสิ้น	967,000,000	100.00

ที่มา: www.set.or.th

6. งบการเงิน

6.1 งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงิน ณ วันที่					
	31 ธันวาคม 2567		31 มีนาคม 2568		30 มิถุนายน 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	550.0	5.6	750.0	7.6	754.4	7.7
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	8,679.8	88.4	8,560.1	87.1	8,462.6	86.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	195.6	2.0	394.7	4.0	409.0	4.2
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	106.5	1.1	67.2	0.7	72.1	0.7
ลูกหนี้อื่น	241.0	2.5	-	-	11.0	0.1
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	4.5	0.0	2.1	0.0
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	26.8	0.3	29.9	0.3	24.6	0.3
สินทรัพย์อื่น	18.7	0.2	17.5	0.2	17.8	0.2
รวมสินทรัพย์	9,818.3	100.0	9,823.9	100.0	9,753.6	100.0
หนี้สิน						
เจ้าหนี้อื่น	72.8	0.7	87.4	0.9	94.8	1.0
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	60.6	0.6	68.0	0.7	55.4	0.6
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	20.0	0.2	11.9	0.1	46.0	0.5
เงินประกันรับจากผู้เช่า	264.3	2.7	265.4	2.7	265.9	2.7
รวมหนี้สิน	417.7	4.3	432.7	4.4	462.1	4.7
สินทรัพย์สุทธิ						
ทุนจดทะเบียน	9,336.4	95.1	9,316.0	94.8	9,190.9	94.2
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	9,336.4	95.1	9,316.0	94.8	9,190.9	94.2
กำไรสะสม	64.2	0.7	75.2	0.8	100.7	1.0
สินทรัพย์สุทธิ	9,400.6	95.7	9,391.1	95.6	9,291.5	95.3
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อหน่วย)	9.7214		9.7116		9.6086	

6.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินสำหรับ					
	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567		งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568		งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	157.0	99.7	308.6	98.4	316.8	98.9
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	4.5	1.4	2.8	0.9
รายได้อื่น	0.5	0.3	0.5	0.2	0.8	0.2
รวมรายได้	157.5	100.0	313.6	100.0	320.4	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	49.3	31.3	79.3	25.3	86.5	27.0

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ - ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์

	งบการเงินสำหรับ					
	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567		งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568		งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.3	1.5	4.5	1.4	4.4	1.4
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1.9	1.2	3.7	1.2	3.6	1.1
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.4	0.3	2.6	0.8	0.2	0.1
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14.8	9.4	26.6	8.5	25.0	7.8
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.6	0.4	0.4	0.1	0.4	0.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.6	2.3	2.6	0.8	1.3	0.4
รวมค่าใช้จ่าย	72.8	46.2	119.7	38.2	121.5	37.9
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	84.7	53.8	193.9	61.8	198.9	62.1
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน						
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(20.5)	(13.0)	(125.2)	(39.9)	(109.4)	(34.2)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(20.5)	(13.0)	(125.2)	(39.9)	(109.4)	(34.2)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64.2	40.8	68.8	21.9	89.5	27.9

6.3 งบกระแสเงินสด

	งบการเงินสำหรับ		
	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567		งวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	195.5	277.3	480.8
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	0.1	(78.2)	(267.4)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	195.6	199.1	213.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	-	195.6	195.6
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด	195.6	394.7	409.0

7. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

7.1 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2567 โดยแปลงสภาพจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) ที่อัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน (Swap Ratio) 1 ต่อ 1 ทั้งนี้ สินทรัพย์หลักที่ทรัสต์ลงทุนประกอบไปด้วย อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้น กองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 157.5 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 157.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.7 ต่อรายได้รวม มีรายได้อื่น 0.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ต่อรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้น กองทรัสต์จึงรับรู้ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 72.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.2 ต่อรายได้รวม ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 49.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.3 ต่อรายได้รวม และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 14.8 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 9.4 ต่อรายได้รวม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ คือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมทั้งสิ้น 8.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.5 ต่อรายได้รวม

ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 157.0 ล้านบาท มีต้นทุนค่าเช่าและบริการ 49.3 ล้านบาท คิดเป็นกำไรขั้นต้น 107.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นที่ร้อยละ 68.6 มีค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวม 23.6 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 0.5 ล้านบาท ส่งผลให้มีกำไรจากการลงทุนสุทธิจำนวน 84.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 53.8

กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 20.5 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 64.2 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,818.3 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,679.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.4 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 550.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.6 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วยรายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ลูกหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า และสินทรัพย์อื่น รวมคิดเป็นร้อยละ 6.0 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 417.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.3 ของสินทรัพย์รวม ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และเงินประกันรับจากผู้เช่า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,400.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7214 บาทต่อหน่วย

7.2 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 313.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2567 เนื่องจากไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่านั้น และกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้น **กองทรัสต์จึงมีผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา**
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568 เท่ากับ 193.9 ล้านบาท
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 เท่ากับ 9,391.1 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.7116 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 313.6 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 308.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 96.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2567 โดยมีสาเหตุจาก ไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่านั้น และกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่า จำนวน 104.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 87.3 จากไตรมาส 4 ปี 2567 โดยมีสาเหตุจาก ไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์รับรู้รายได้ตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา ตามที่กล่าวไว้ในตอนต้น
- รายได้ค่าบริการ จำนวน 204.4 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากสัญญาบริการประมาณ 150.9 ล้านบาท รายได้ที่จอดรถ 11.7 ล้านบาท รายได้จากสาธารณูปโภค 30.9 ล้านบาท และรายได้บริการอื่นๆ อีกประมาณ 10.8 ล้านบาท
- รายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่น รวมประมาณ 5.0 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 119.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 64.3 จากไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุจากไตรมาส 4 ปี 2567 กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่านั้น และกองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นมา

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์ คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 79.3 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมประมาณ 37.7 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2.6 ล้านบาท

กำไรจากการลงทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 193.9 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 125.2 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทรัสต์อันเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายหรือรับจริง ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 68.8 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,823.9 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,560.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 87.1 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 750.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.6 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วยรายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยค้างรับ และสินทรัพย์อื่น รวมคิดเป็นร้อยละ 5.2 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 432.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.4 ของสินทรัพย์รวม ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และเงินประกันรับจากผู้เช่า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,391.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7116 บาทต่อหน่วย

7.3 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568

สรุปผลการดำเนินงาน

- รายได้รวม สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 320.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568 เท่ากับ 198.9 ล้านบาท
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 เท่ากับ 9,291.5 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.6086 บาทต่อหน่วย

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

รายได้

กองทรัสต์มีรายได้รวมประมาณ 320.4 ล้านบาท แบ่งเป็นรายได้ค่าเช่าและบริการ 316.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- รายได้ค่าเช่า จำนวน 104.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.4 จากไตรมาส 1 ปี 2568
- รายได้ค่าบริการ จำนวน 212.2 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากสัญญาบริการประมาณ 161.6 ล้านบาท รายได้ที่จอดรถ 12.0 ล้านบาท รายได้จากสาธารณูปโภค 34.9 ล้านบาท และรายได้บริการอื่นๆ อีกประมาณ 3.8 ล้านบาท
- รายได้ดอกเบี้ย และรายได้อื่น รวมประมาณ 3.6 ล้านบาท

ค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 121.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากไตรมาสก่อน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือ ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 86.5 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ รวมประมาณ 33.7 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1.3 ล้านบาท

กำไรจากการลงทุนสุทธิและสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 198.9 ล้านบาท และมีรายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 109.4 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินของกองทรัสต์อันเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นรายการทางบัญชีที่ไม่ได้มีกระแสเงินสดจ่ายหรือรับจริง ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 89.5 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 9,753.6 ล้านบาท สินทรัพย์หลักประกอบด้วย เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม 8,462.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.8 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 754.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.7 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยบัญชีเงินฝากประจำ สำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ประกอบด้วยรายการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า ดอกเบี้ยค้างรับ และสินทรัพย์อื่น 536.5 ล้านบาท รวมคิดเป็นร้อยละ 5.5 ของสินทรัพย์รวม

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 462.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.7 ของสินทรัพย์รวม ประกอบไปด้วย เจ้าหนี้ยื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า และเงินประกันรับจากผู้เช่า

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 9,291.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.6086 บาทต่อหน่วย

เอกสารแนบ 2 : ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรม

ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมที่จะกล่าวต่อไปนี้ ที่ปรึกษา ได้อ้างอิงข้อมูลบางส่วนจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และได้เปิดเผยอยู่บนเว็บไซต์ของกองทรัสต์ (<https://www.cptreit.com/th/downloads/appraisal-report>)

แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าปี 2566 ถึง 2568 มีแนวโน้มปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ หลังวิกฤติ COVID-19 คลี่คลายทำให้รูปแบบการทำงานจะทยอยกลับสู่สำนักงานมากขึ้น โดยผลสำรวจความคิดเห็นของบริษัทในเอเชียแปซิฟิกมากกว่า 150 แห่ง พบว่าเกือบ 40% คาดหวังพนักงานทำงานเต็มรูปแบบในสำนักงานเพิ่มขึ้นจาก 26% ที่สำรวจในปี 2564 (ที่มา: CBRE) สะท้อนว่าสำนักงานให้เช่ายังมีความสำคัญต่อภาคธุรกิจอยู่มาก อย่างไรก็ตามรูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งอนุญาตให้ทำงานแบบ Work from Anywhere หรือลดวันมาทำงานที่สำนักงานลง มีแนวโน้มเป็นที่นิยมมากขึ้นสำหรับธุรกิจบางกลุ่ม เช่น ธุรกิจบริการ จึงอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการพื้นที่สำนักงาน เช่น ขนาดและคุณสมบัติของพื้นที่ที่เหมาะสมกับการใช้งาน ความนิยม Co-Working Spaces ที่จะแพร่หลายมากขึ้น และการปรับเปลี่ยนที่หนึ่งทำงานแบบยืดหยุ่น โดยผลสำรวจของ CBRE พบว่า หลายบริษัทในไทยมีการปรับพื้นที่สำนักงานรองรับการทำงานแบบ Hybrid อาทิ การเปลี่ยนขนาดและฟังก์ชันของพื้นที่สำนักงาน การนำสิ่งใหม่มาใช้ เช่น โต๊ะทำงานแบบหมุนเวียน (Hot Desk) และเทคโนโลยีสำหรับสำนักงานอัจฉริยะ โดยแนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าระยะ 3 ปีข้างหน้า สรุปได้ดังนี้

- ความต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไปที่อัตราเฉลี่ย 1.5 ถึง 2.0% ต่อปี (ปี 2558 ถึง 2562 เพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี) ตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยภาคธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่องจะทำให้มีการจ้างงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีอุปสงค์จากผู้เช่าต่างชาติโดยเฉพาะพื้นที่อาคารสำนักงาน Grade A ในทำเล CBD อย่างไรก็ตาม ความต้องการเช่าพื้นที่อาจถูกจำกัดจากเกณฑ์การใช้พื้นที่ทั้งด้านมาตรฐานและความยืดหยุ่น เช่น ผู้เช่าอาจเช่าพื้นที่ตามเกณฑ์มาตรฐาน และเช่าส่วนขยายใน Co-Working Space แทนการเช่าพื้นที่ทั้งชั้น นอกจากนี้ ผลสำรวจพบว่า มากกว่าครึ่งหนึ่งของธุรกรรมเช่าสำนักงานที่เกิดขึ้นในย่าน CBD ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา (ข้อมูล ณ กลางปี 2565) เป็นการเช่าพื้นที่อาคารที่ได้รับรองมาตรฐานตามอาคารเขียว เนื่องจากผู้เช่าจะมีโอกาสได้รับการรับรองมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมง่ายขึ้น และบรรลุเป้าหมายความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมของบริษัทได้ในระยะยาว (ที่มา: Future of Work Survey โดย Jones Lang LaSalle (JLL))
- อุปทานพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยบางโครงการเลื่อนกำหนดแล้วเสร็จมาจากช่วง COVID-19 ซึ่ง 70% ของอุปทานทั้งหมดจะตั้งอยู่ในย่าน CBD โดยเฉพาะในโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ อาทิ เดอะ ยูนิคอร์น / พาร์ค สิลม / เอ็มสเฟียร์ / และ วัน แบงค็อก ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานระดับซูเปอร์พรีเมียม โดยคาดว่าพื้นที่สำนักงานที่มีกำหนดแล้วเสร็จจะอยู่ที่ 8.5 แสนตารางเมตร ในช่วง 3 ปีข้างหน้า หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.8% ต่อปี ซึ่งมากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์พื้นที่เช่า แนวโน้มดังกล่าวจึงอาจทำให้เกิดภาวะอุปทานส่วนเกินของพื้นที่สำนักงานให้เช่า ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองมากขึ้นจากตัวเลือกพื้นที่อาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้น หรือมีโอกาสได้รับเงินไขที่เพิ่มขึ้นจากเจ้าของอาคาร
- อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีแนวโน้มปรับลดสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 16 ปีที่ 84% ผลจากอุปทานใหม่ที่จะทยอยเข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่องประมาณ 20 โครงการ (ตามแผนธุรกิจของผู้ประกอบการ) ขณะที่อุปสงค์พื้นที่สำนักงานใหม่จะมาจากกลุ่มผู้เช่าที่อยู่อาคารเก่าเกิน 12 ปี ซึ่งมีพื้นที่รวมประมาณครึ่งหนึ่งของตลาด

และคาดว่าผู้เช่าที่อยู่อาคารเดิมมากกว่า 15 ปี จะโยกย้ายสู่อาคารที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในสัดส่วนที่มากขึ้น (ที่มา: JLL) กอดตันให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานเก่าต้องเร่งปรับปรุงอาคารทั้งในพื้นที่ CBD และ Non-CBD อย่างไรก็ตาม อัตราพื้นที่ว่างในอาคารเก่าที่จะเพิ่มขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารบางรายอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคา เช่น การคงราคาค่าเช่าหรือการเสนอส่วนลดค่าเช่า โดยเฉพาะกรณีต่อสัญญาเพื่อรักษาอัตราการเช่า

- ค่าเช่าในพื้นที่ CBD และพื้นที่ Grade A ใน Non-CBD มีแนวโน้มทรงตัวถึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มธุรกิจที่มีแนวโน้มเติบโตเร็ว อาทิ กลุ่มธุรกิจบริการ การค้าและกลุ่มเทคโนโลยี ขณะที่ต้นทุนการดำเนินงานโครงการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงด้านแรงงาน โดยเฉพาะอาคารสำนักงานใหม่ซึ่งเน้นลงทุนด้านการออกแบบให้สวยงามและได้มาตรฐานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืน หรือ ESG ของผู้เช่า มีการใช้ระบบเทคโนโลยีเพิ่มความสะดวก มีระบบบริหารจัดการที่ดีเอื้อต่อการทำงานวิถีใหม่หลัง COVID-19 ส่วนอาคารสำนักงานเก่าจะมีการปรับปรุง (Renovation) ให้ทันสมัย สำหรับอัตราค่าเช่าของพื้นที่ Grade B ใน Non-CBD มีแนวโน้มปรับลดลง ซึ่งส่วนหนึ่งจะเป็นการย้ายออกไปยังอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพสูงขึ้น ทั้งนี้ แนวโน้มค่าเช่าอาคารสำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปี คาดว่าจะปรับลดลงมากเมื่อเทียบกับค่าเช่าเฉลี่ยของตลาด อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าที่ได้รับการปรับปรุงให้ทันสมัยและยกระดับด้านคุณภาพที่ตอบโจทย์ความต้องการของบริษัทผู้เช่าได้ ยังสามารถเป็นจุดขายในการให้บริการแก่ผู้เช่า

ประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะ 1 ถึง 3 ปีข้างหน้า ได้แก่ (1) การบริหารจัดการพื้นที่ ซึ่งองค์กรบางแห่งอาจใช้รูปแบบการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Working) ซึ่งสามารถใช้การหมุนเวียนพื้นที่ใช้สอยในสำนักงานได้ ผู้ประกอบการควรออกแบบพื้นที่ให้รองรับกิจกรรมการทำงานที่อาจแตกต่างกันไปในแต่ละช่วงเวลาของวัน (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแผนการลงทุนโครงการอาคารสำนักงานที่เพิ่มขึ้นถึง 1.5 เท่าในช่วงปี 2566 ถึง 2568 เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ขณะที่อุปสงค์การเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด และ (3) อาคารสำนักงานที่ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารเขียวจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น สำหรับผู้เช่าที่กำหนดเป้าหมายการเสริมสร้างความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมโดยเฉพาะบริษัทข้ามชาติ (ผลสำรวจจาก Jones Lang LaSelle (JLL) พบว่าบริษัท 3 ถึง 5 แห่งจากทุกๆ 10 แห่ง ต้องการพื้นที่สำนักงานในอาคารเขียว ซึ่งต่างจากช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่มีเพียง 1 ถึง 2 ราย)

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าในประเทศไทยจัดว่ายังมีความน่าสนใจเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน เนื่องจาก (1) ประเทศไทยอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคซึ่งสามารถเชื่อมโยงการค้าและการลงทุนกับประเทศเพื่อนบ้านได้สะดวก (2) อัตราค่าเช่าสำนักงานยังไม่สูงมากเมื่อเทียบกับเมืองใหญ่ในประเทศคู่แข่ง เช่น สิงคโปร์ โฮจิมิน และ (3) ภาครัฐออกมาตรการที่เอื้อประโยชน์แก่ธุรกิจสำนักงานให้เช่า เช่น สิทธิพิเศษทางภาษี สำหรับบริษัทจัดตั้งที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจระหว่างประเทศ (International Business Center: IBC) ในประเทศไทย (แทนที่มาตรการ ROH) ปัจจุบันข้างต้นหนุนให้ตลาดอาคารสำนักงานของไทยมีโอกาสเติบโตได้ต่อเนื่องในระยะข้างหน้า