

ที่ 087/2568

วันที่ 7 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง เชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 2. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์
 3. วิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และการมอบฉันทะ
 4. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ก
 5. หนังสือมอบฉันทะ แบบ ข
 6. ข้อมูลของทรัสต์เพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 7. แผนที่สถานที่จัดประชุม
 8. ใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซีพี แลนด์ ทรัสต์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT) (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ CPTREIT”) เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2568 มีมติให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ในวันศุกร์ที่ 28 พฤศจิกายน 2568 เวลา 14.00 น. - 16.00 น. ณ โรงแรม อวานี รัชดา กรุงเทพฯ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 แผนที่สถานที่จัดประชุมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเวลา 12.30 น. จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าว เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 2 วาระดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการให้เข้าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

วัตถุประสงค์และเหตุผล

ตามที่ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) (“กองทุนรวม CPTGF”) เป็นกองทรัสต์ในช่วงสิ้นปี 2567 โดยในการแปลงสภาพดังกล่าวนี้ กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) (“โครงการ CPT1”) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์) (“โครงการ CPT2”) และสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) (“โครงการ CPT3”) ระหว่าง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี.แลนด์”) ในฐานะผู้ให้เช่า กับ กองทุนรวม CPTGF ในฐานะผู้เช่า และรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ กล่าวคือ สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการ ระหว่างกองทุนรวม CPTGF ในฐานะผู้ให้เช่า กับ ผู้เช่าพื้นที่ นั้น

เนื่องจากระยะเวลาสัญญาสำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามรายการด้านล่าง จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว ดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการ อาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลา สัญญา (ปี)	ค่าเช่าและค่าบริการ ตลอดระยะเวลาสัญญา 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 อัลเตอริม พาวเวอร์ ฮีวี จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
17	บริษัท อัลเตอริม จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
18	บริษัท กรุงเทพ เวท ดร็ก จำกัด		สำนักงาน	43.00		1,369,980.00
19	บริษัท ไรด์ 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 ออริจิน 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.เมอร์แซนไดซิง จำกัด		สำนักงาน	32.00		1,019,520.00

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญา (ปี)	ค่าเช่าและค่าบริการตลอดระยะเวลาสัญญาไม่ต่ำกว่า (บาท)
30		CPT1	สำนักงาน	101.00	3	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 สไตร จำกัด		สำนักงาน	20.00		637,200.00
34	บริษัท ท่าเรืออยุธยาและไอซีดี จำกัด		สำนักงาน	50.00		1,593,000.00
35	บริษัท บ้านเพ อินเตอร์ฟู้ด 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 เมททีเรียล จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
39	บริษัท เพอร์เฟค คอมพานีเยน 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 พัฒนาผู้นำเครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด		สำนักงาน	281.00		8,952,660.00
44	บริษัท กรุงเทพโยธาอุตสาหกรรม จำกัด		สำนักงาน	18.00		573,480.00
45	บริษัท แอ็คควันซ์ฟาร์ม จำกัด		สำนักงาน	84.00		2,676,240.00
46	บริษัท ซีพีเอฟ เวสเทอร์นทรี แอนด์ ฟู้ดเซน จำกัด	CPT2	พื้นที่เพื่อการโฆษณา	-		648,000.00
รวม						1,050,320,070.00

ทั้งนี้ ในระหว่างระยะเวลาสัญญาสำหรับการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ตามทีระบุข้างต้น ผู้เช่าพื้นที่ตามทีระบุข้างต้นดังกล่าวอาจมีการสับเปลี่ยนหรือเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ตามทีระบุดังกล่าวกันเองหรือกับผู้เช่าพื้นที่อื่นภายในโครงการอาคารเดียวกัน ภายใต้เงื่อนไขว่า ขนาดพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับทั้งสิ้นเมื่อรวมแล้วจะยังคงเป็นจำนวนตามทีระบุข้างต้น

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีบริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด (“**เครือเจริญโภคภัณฑ์**”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (กล่าวคือ ผู้จัดการกองทรัสต์มี ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด และซี.พี.แลนด์ มีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 46.4386 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด) และผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นมีเครือเจริญโภคภัณฑ์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ เป็นบุคคลที่อยู่ภายใต้อิทธิพลของเครือเจริญโภคภัณฑ์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น ต่อการตัดสินใจ การกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใต้ नियามของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศ สร. 26/2555**”) ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย

ข้างต้นจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการเพื่อความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทฯ ได้พิจารณานับรวมธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ทุกรายตามตารางข้างต้น 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 จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์และประกาศที่ สร. 26/2555

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าวปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน แม้ว่าวาระที่ 1 ที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 เพื่อพิจารณานุมัติในครั้งนี้ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 นี้ กองทรัสต์จะยังคงสามารถให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ตามที่ระบุข้างต้นได้โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับด้านระบบการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอนุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) กำหนด และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสของกองทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ/หรือ ตลาด

หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามรายละเอียดข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำพื้นที่อาคารของกองทรัสต์ออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กำหนดข้างต้นนั้น มีความเหมาะสมผล เนื่องจากธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ และได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวนั้นเป็นบริษัทขนาดใหญ่ รวมถึงมีความเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง โดยเงื่อนไขของการเช่าและบริการมีความเหมาะสมผล และมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการ CPT1 และ/หรือโครงการ CPT2

ความเห็นของทรัสต์

ทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว และการพิจารณาลงมติในวาระนี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยทรัสต์มีข้อสังเกตว่าการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารสำนักงานจาก 875 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็น 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.15 นั้น เป็นการปรับเพิ่มขึ้นที่น้อยกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการสำหรับการต่อสัญญาที่ผ่านมา แต่อย่างไรก็ตามค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ ที่ 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นค่าเช่าและค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับอัตราตลาดและเป็นอัตราที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราตลาดซึ่งอยู่ที่ 854 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนตามที่ระบุในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น โดยจะเปิดรับลงทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเวลา 12.30 น. ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดให้วันที่ 24 ตุลาคม 2568 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ (Record Date)

อนึ่ง หากผู้ถือหน่วยทรัสต์ท่านใดไม่สามารถเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้ด้วยตนเอง และมีความประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนในการประชุมครั้งนี้ กรุณากรอกข้อความและลงลายมือชื่อในหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้ ดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 หรือสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือมอบฉันทะได้จาก <https://www.cptreit.com/th/home> และปิดอากรแสตมป์ จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท ให้ถูกต้องเรียบร้อย โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้ทรัสต์เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ โดยข้อมูลของทรัสต์เพื่อประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะที่จะเข้าร่วมประชุม จะต้องนำเอกสารหลักฐานเพื่อแสดงตนในการเข้าร่วมประชุมตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว และส่งมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ก่อนเข้าร่วมประชุม

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุม ผู้จัดการกองทรัสต์ใคร่ขอความร่วมมือจากท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจัดส่งหนังสือมอบฉันทะล่วงหน้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 หรือสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 หรือสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือมอบฉันทะได้จาก <https://www.cptreit.com/th/home> (พร้อมติดอากรแสตมป์จำนวน 20 (ยี่สิบ) บาท) โดยจัดส่งถึง “**ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ (CPTREIT)**” เลขที่ 3 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์) ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ภายในวันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 หรือ ณ สถานที่จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ก่อนเริ่มการประชุม

เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ของท่าน กรุณาศึกษาวิธีปฏิบัติในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการมอบฉันทะตามรายละเอียดที่ปรากฏในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ที่ได้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมครั้งนี้แล้ว หากท่านมีข้อสงสัยหรือคำถามเกี่ยวกับการมอบฉันทะ สามารถสอบถามได้ที่ 02 7663914 ในวันและเวลาทำการ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชัยวัฒน์ เอ็มวงศ์)

ผู้อำนวยการบริหาร

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