

ต่อมา คุณชัยวัฒน์ เอมวงศ์ ผู้อำนวยการบริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ ในฐานะประธานที่ประชุม (“ประธานฯ”) ได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมประชุม และขอให้พิธีกรชี้แจงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ครั้งที่ 1/2568 (“ที่ประชุม”)

ก่อนเริ่มการประชุม พิธีกรได้ชี้แจงต่อที่ประชุม ถึงขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนตามรายละเอียด ดังนี้

- (1) ในการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์
- (2) ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในการลงมติของแต่ละวาระ แสดงตัวด้วยการยกมือ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของบริษัทฯ ดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นชอบ หรืองดออกเสียงในวาระนั้น ๆ ทั้งนี้ บัตรลงคะแนนเสียงใดที่ไม่สามารถแสดงถึงความประสงค์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อย่างชัดเจนว่า จะลงคะแนนไปในทางใดจะถือว่าเป็นบัตรเสีย
- (3) บริษัทฯ จะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงดังกล่าว หักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ณ ขณะนับคะแนนในแต่ละวาระ ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นชอบในวาระนั้น ๆ
- (4) สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ไม่ยกมือ และไม่ส่งบัตรลงคะแนน จะถือว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านนั้นลงมติเห็นชอบในวาระนั้น ๆ โดยขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนบัตรลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จสิ้นแล้ว
- (5) ในกรณีที่ไม่มีผู้ใดไม่เห็นชอบ และงดออกเสียงในวาระใด ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์
- (6) การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ ทั้งนี้ รายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ บริษัทฯ ได้ระบุไว้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 ของหนังสือเชิญประชุม
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทำหนังสือมอบฉันทะให้ผู้อื่นมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยส่งหนังสือมอบฉันทะให้บริษัทฯ ล่วงหน้า บริษัทฯ ได้บันทึกคะแนนตามความประสงค์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ไว้ในระบบประมวลผลเรียบร้อยแล้ว ผู้รับมอบฉันทะที่เข้าร่วมประชุมจะไม่ได้รับบัตรลงคะแนนอีก
- (8) ก่อนทำการเรียกเก็บบัตรลงคะแนนเพื่อทำการลงมติในแต่ละวาระ ผู้เข้าร่วมประชุมสามารถถามคำถามที่เกี่ยวข้องกับวาระได้ตามความเหมาะสม โดยยกมือ และแจ้งชื่อ นามสกุล พร้อมแจ้งว่าเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาด้วยตนเองหรือเป็นผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ ในกรณีที่มคำถามที่เกี่ยวข้องในวาระนั้น ๆ ถูกถามเข้ามาเป็นจำนวนมากหรือเป็นคำถามที่ไม่สอดคล้องกับวาระการประชุม บริษัทฯ จะพิจารณาตอบคำถามตามความเหมาะสมเพื่อรักษาระยะเวลาการประชุม และขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ถามคำถามอย่างกระชับและงดเว้นการถามคำถามซ้ำเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านอื่นสามารถถามคำถามได้และเพื่อเป็นการรักษาระยะเวลาการประชุม
- (9) บริษัทฯ จะขอเก็บคืนบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์เมื่อเสร็จสิ้นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบริษัทฯ ได้จัดเตรียมอาหารว่างไว้สำหรับผู้เข้าร่วมประชุมทุกท่าน

นอกจากนี้ เพื่อความโปร่งใสของการนับคะแนน บริษัทฯ ได้เรียนเชิญคุณอภิชาต ภัทรวิจิตรสิน ตัวแทนของที่ปรึกษากฎหมาย ทำหน้าที่เป็นพยานในการนับคะแนน

พิธีกรสอบถามที่ประชุมว่า มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนน ที่ระบุข้างต้นหรือไม่ ทั้งนี้ ไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุม วิธีการออกเสียงลงคะแนน และกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

ก่อนเริ่มการพิจารณาวาระของที่ประชุม พิธีกรแถลงต่อที่ประชุมว่า ณ เวลาเริ่มประชุม มีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง จำนวน 29 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 1,981,972 หน่วย และมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะจำนวน 37 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 714,600,100 หน่วย รวมจำนวนผู้เข้าประชุมทั้งสิ้น 66 ราย รวมจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 716,582,072 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 74.1036 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ ครบเป็นองค์ประชุมตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งกำหนดให้ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีจำนวนหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ในการนี้ พิธีกรได้แจ้งวาระการประชุมทั้งหมด 2 วาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ลำดับต่อไป พิธีกรเริ่มการประชุมตามวาระที่ได้รับระบุไว้ข้างต้น

เริ่มการประชุม

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ประธานฯ มอบหมายให้คุณมณฑล สุขแสง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง เป็นผู้นำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม โดยคุณมณฑล สุขแสง ได้รายงานต่อที่ประชุม ดังนี้

ตามที่ได้มีการแปลงสภาพกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (CPTGF) (“กองทุนรวม CPTGF”) เป็นกองทรัสต์ในช่วงสิ้นปี 2567 โดยในการแปลงสภาพดังกล่าวนั้น กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) (“โครงการ CPT1”) โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์) (“โครงการ CPT2”) และโครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) (“โครงการ CPT3”) รวมถึงรับโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม CPTGF ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทุนรวม CPTGF ได้เข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่นั้น

เนื่องจากระยะเวลาสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ได้รับโอนมาดังกล่าวในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 ซึ่งเข้าทำกับผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามรายการด้านล่าง จะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ จึงมีมติให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อพิจารณานุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและ

การให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ในโครงการ CPT1 และโครงการ CPT2 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องโยกย้ายกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว 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 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 คอร์ปอเรชั่น จำกัด		สำนักงาน	5.00		159,300.00
16	บริษัท อัลเตอร์วิม พาวเวอร์ฮิว 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 ไวต์ พรอด 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 อารบีพีไอ (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 สโตร จำกัด		สำนักงาน	20.00		637,200.00
34	บริษัท ทำเรืออยุธยาและไอซีดี จำกัด		สำนักงาน	50.00		1,593,000.00
35	บริษัท บ้านเพ อินเตอร์ฟู้ด จำกัด		สำนักงาน	20.00		637,200.00

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการ อาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลา สัญญา (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 พัฒนาผู้นำเครือเจริญโภคภัณฑ์ 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 ซีทีเอฟ เรสเทอรองท์ แอนด์ ฟู้ดเซน จำกัด		CPT2	พื้นที่เพื่อการ โฆษณา		-		648,000.00
รวม						1,050,320,070.00		

ทั้งนี้ ในระหว่างระยะเวลาสัญญาสำหรับการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ตามที่ระบุข้างต้น ผู้เช่าพื้นที่ตามที่ระบุข้างต้นดังกล่าวอาจมีการสับเปลี่ยนหรือเปลี่ยนแปลงพื้นที่เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ตามที่ระบุดังกล่าวกันเองหรือกับผู้เช่าพื้นที่อื่นภายในโครงการอาคารเดียวกัน ภายใต้เงื่อนไขว่า ขนาดพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับทั้งสิ้นเมื่อรวมแล้วจะยังคงเป็นจำนวนตามที่ระบุข้างต้น

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) (“**ประกาศที่ สร. 26/2555**”)

ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่แต่ละรายข้างต้นจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น จึงเข้าข่ายเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับผู้จัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในการคำนวณขนาดรายการเพื่อความโปร่งใสและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและหลักเกณฑ์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องนั้น บริษัทฯ ได้พิจารณานับรวมธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ทุกรายตามตารางข้างต้น โดยนับรวมบางรายการที่อยู่นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยเมื่อรวมขนาดรายการทุกรายการดังกล่าวข้างต้นแล้วมีมูลค่าเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า) โดยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มีมูลค่าเท่ากับ 9,358,859,006.36 บาท ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2568 กล่าวคือ ค่าเช่าและค่าบริการตลอดระยะเวลาสัญญา

ของทุกรายการรวมกันอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 1,050,320,070.00 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.2227 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และเมื่อรวมกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาซึ่งเกิดจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามตารางข้างต้นหรือผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว จะมีขนาดรายการรวมอยู่ที่ไม่ต่ำกว่า 1,087,406,582.40 บาท คิดเป็นขนาดรายการที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 11.6190 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

การเข้าทำธุรกรรมของกองทรัสต์ในครั้งนี้ จึงจำเป็นต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555

ทั้งนี้ สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่ปรากฏใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 1** ของหนังสือเชิญประชุม

ในลำดับถัดมา พิธีกรได้กล่าวขอบคุณคุณณมต สุธแสง และชี้แจงว่า เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน แม้ว่า**วาระที่ 1** ที่จะนำเสนอต่อที่ประชุม เพื่อพิจารณาอนุมัติในครั้งนี้ ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมนี้ กองทรัสต์จะยังคงสามารถให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ตามที่ระบุข้างต้นได้โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของประกาศและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ซึ่งรวมถึงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการพิจารณาขนาดรายการของธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และหลักเกณฑ์เกี่ยวกับดำเนินการอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

นอกจากนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ พิธีกรได้เชิญให้คุณอริศม์ ศิริชุมพันธ์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด ให้เป็นผู้นำเสนอความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในวาระที่ 1 ต่อที่ประชุม

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

คุณอริศม์ ศิริชุมพันธ์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้นำเสนอความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล โดยมีรายละเอียดข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- (1) เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากเครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือ เกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ จะยังคงเช่าพื้นที่ต่อไป ส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้ที่สม่ำเสมอ ลดความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งกองทรัสต์อาจต้องใช้เวลาในการจัดหา เนื่องจากพื้นที่ที่จะให้เช่าในครั้งนี้ มีขนาดประมาณ 33,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 75 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการ CPT1

- (2) กองทรัสต์จะให้เช่าพื้นที่แก่เครื่องเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่ม และ/หรือ เกี่ยวข้องกับเครื่องเจริญโภคภัณฑ์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ในประเทศไทย มีการประกอบธุรกิจ ในอุตสาหกรรมที่หลากหลายมาอย่างยาวนาน ตลอดจนมีฐานะการเงินที่แข็งแกร่ง ส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่ในภาพรวมมีความมั่นคง
- (3) การเข้าทำรายการกับผู้เช่ารายเดิมช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าคอมมิชชั่นที่เรียกเก็บโดยผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในสัญญาที่มีอายุการเช่า 3 ปี จะเรียกเก็บในอัตราครึ่งเดือนสำหรับผู้เช่ารายเดิม ในขณะที่ จะเรียกเก็บในอัตราหนึ่งเดือนสำหรับผู้เช่ารายใหม่

ข้อดีของการเข้าทำรายการ

- (1) เกิดการกระจุกตัวของรายได้จากกลุ่มผู้เช่ารายสำคัญ ซึ่งจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์มี รายได้จากบริษัทในเครือหรือเกี่ยวข้องกับเครื่องเจริญโภคภัณฑ์ ประมาณร้อยละ 50 ของรายได้รวม
- (2) การเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะทำให้มีรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต่อไป

ความสมเหตุสมผลทางด้านราคาและเงื่อนไขของรายการ

ในส่วนของพื้นที่อาคารสำนักงาน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ประเมินอิสระสำรวจภาพรวมตลาดอาคารสำนักงาน โดยพบว่า อาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ CPT1 มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยประมาณ 854 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่การเข้าทำรายการในครั้งนี้ กองทรัสต์จะให้เช่าพื้นที่ในราคา 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าตลาดประมาณร้อยละ 3.6 ทั้งนี้ การให้เช่าพื้นที่อื่น ๆ เช่น ห้องเก็บของ และพื้นที่โฆษณา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้อ้างอิงจาก ข้อมูลราคา (Price List) ที่ใช้ในการเสนอราคาให้แก่ผู้เช่าทั่วไป

นอกจากนี้ เงื่อนไขอื่นที่สำคัญของสัญญาเช่า เช่น เงื่อนไขการชำระเงิน และการเรียกเก็บเงินประกัน มีความสอดคล้องกับ เงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำกับผู้เช่ารายอื่น ๆ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่า การให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่า พื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลทางด้านราคาและเงื่อนไขของรายการ ดังนั้น การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงควรมีมติอนุมัติการเข้าทำ รายการตามที่ได้นำเสนอในวาระนี้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าว มีรายละเอียดปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** ของหนังสือเชิญประชุม

ในลำดับถัดไป พิธีกรกล่าวขอบคุณ คุณอริคม ศิริชุมพันธ์ และได้กล่าวเรียนเชิญให้คุณมณฑล สุขแสง ผู้อำนวยการฝ่าย ตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง เป็นผู้นำเสนอความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งระบุในหน้าที่ 5 ของหนังสือเชิญประชุม ต่อที่ประชุม โดยคุณมณฑล สุขแสง ได้รายงานต่อที่ประชุม ดังนี้

ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การนำพื้นที่อาคารของกองทรัสต์ออกให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้เช่าพื้นที่ข้างต้น รวมถึง อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่กำหนดข้างต้นนั้น มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากธุรกรรมดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์และ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นบริษัท

ขนาดใหญ่ รวมถึงมีความเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ซึ่งเป็นบริษัทขนาดใหญ่ มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง โดยเงื่อนไขการเช่าและบริการมีความสมเหตุสมผล และมีความเหมาะสมเมื่อเปรียบเทียบกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นของโครงการ CPT1 และ/หรือ โครงการ CPT2

ต่อมา พิธีกรกล่าวขอบคุณ คุณณมณฑล สุขแสง และนำเสนอความเห็นของทริสต์ซึ่งระบุในหน้าที่ 5 ของหนังสือเชิญประชุม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ความเห็นของทริสต์

ทริสต์พิจารณาแล้วเห็นว่า การเช่าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว และการพิจารณาลงมติในวาระนี้ มิได้เป็นการขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ CPTREIT และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยทริสต์มีข้อสังเกตว่าการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่อาคารสำนักงานจาก 875 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็น 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.15 นั้น เป็นการปรับเพิ่มขึ้นที่น้อยกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการสำหรับการต่อสัญญาที่ผ่านมา แต่อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ที่ 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นค่าเช่าและค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับอัตราตลาดและเป็นอัตราที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอัตราตลาดซึ่งอยู่ที่ 854 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนตามที่ระบุในความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการนี้ คุณณมณฑล สุขแสง จึงได้แถลงต่อที่ประชุมว่า ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเสนอขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทริสต์ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการตามที่ได้ระบุในหนังสือเชิญประชุม ดังต่อไปนี้

(1) กำหนด และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปแบบ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 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 เมื่อกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว

(3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

จากนั้น พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือมีความเห็นเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณทองคำ ปิยธีรวงศ์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1.1. ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่จะต่ออายุมีการปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงอย่างไรเมื่อเทียบกับค่าเช่าตามสัญญาเดิม และการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งได้นำเสนอในที่ประชุมครั้งนี้จะมีระยะเวลากี่ปี

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า อัตราค่าเช่าตามสัญญาที่จะต่ออายุทุกรายการเป็นการปรับเพิ่มขึ้นจากสัญญาเดิม จาก 875 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเป็น 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.15 และจะต่ออายุสัญญาเป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2569

1.2. ทราบได้อย่างไรว่าบริษัทตามรายการที่ได้นำเสนอ เช่น บริษัท ขนส่งชลบุรี จำกัด และ บริษัท ผักและผลไม้สากล จำกัด เป็นบริษัทในกลุ่ม และ/หรือ เกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ และมีหน่วยงานใดตรวจสอบหรือไม่

ตอบ คุณมณฑล สุขแสง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง ได้ชี้แจงว่า บริษัทผู้เช่าพื้นที่ตามรายการที่ได้นำเสนอมิใช่ถือหุ้น และ/หรือ กรรมการที่มีความเกี่ยวข้องกับเครือเจริญโภคภัณฑ์ โดยการพิจารณารายการผู้เช่าพื้นที่นี้อยู่ภายใต้การดูแลของที่ปรึกษากฎหมายและได้มีการปรึกษาสำนักงาน ก.ล.ต. แล้ว

คุณเบญจพร พุทธินันท์ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ข้อมูลการถือหุ้นและกรรมการของบริษัทผู้เช่าพื้นที่นั้นเป็นการตรวจสอบจากฐานข้อมูลของกระทรวงพาณิชย์ รวมถึงได้มีการปรึกษาสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับความเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเหล่านี้แล้ว

1.3. อัตราค่าเช่ารายการที่ 46 ซึ่งบริษัท ซีพีเอฟ เรสเทอรองท์ แอนด์ ฟู้ดเซ่น จำกัด เช่าพื้นที่เพื่อการโฆษณามีความสมเหตุสมผลหรือไม่ เนื่องจากไม่ปรากฏอยู่ในค่าเช่าเฉลี่ยตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และการเช่ารายการดังกล่าวเป็นการเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณาบริเวณด้านหน้าโครงการ CPT2 หรือไม่

ตอบ คุณอริศม ศิริชุมพันธ์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ชี้แจงว่า ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตรวจสอบค่าเช่าพื้นที่รายการที่ 46 โดยการพิจารณาจากตารางราคา (Price List) ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการเสนอราคาต่อผู้เช่าทุกราย และพบว่าอัตราค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายการที่ 46 เป็นไปตามตารางราคาดังกล่าว ทั้งนี้ พื้นที่เช่าตามรายการที่ 46 อยู่ในบริเวณที่จอดรถของอาคาร

2. คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

2.1. การต่ออายุสัญญาเช่าของโครงการ CPT1 โดยมีค่าเช่าตลอดอายุสัญญารวมประมาณ 1,050 ล้านบาทนั้น จะส่งผลให้อัตรากำไรของโครงการ CPT1 เพิ่มขึ้นหรือเท่ากับอัตรากำไรในไตรมาสที่ 3/2568 ซึ่งมีอัตรากำไรเช่าประมาณร้อยละ 90 ตามที่ได้เปิดเผยในรายงานการดำเนินงานของไตรมาสที่ 3/2568 หรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า การขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้เป็นการต่ออายุสัญญาเช่าเดิม ดังนั้น อัตรากำไรเช่าของโครงการ CPT1 จึงเท่ากับอัตรากำไรเช่าในไตรมาสที่ 3/2568 กล่าวคือ ประมาณร้อยละ 90.48

2.2. ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นว่าการที่กองทรัสต์จะให้เช่าพื้นที่ในราคา 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนมีความสมเหตุสมผลแล้วนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้มีการศึกษาแนวทางการปรับอัตราค่าเช่าของอาคารในบริเวณใกล้เคียงหรือไม่ เพื่อพิจารณาว่าการปรับอัตราค่าเช่าในการต่ออายุสัญญาค้างนี้เป็นธรรมหรือไม่ เนื่องจากการปรับอัตราค่าเช่าตามแนวทางตลาดนั้นจะปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุก 3 ปี

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า ตามที่ได้มีการศึกษาข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน ผู้เช่าเป็นฝ่ายมีอำนาจต่อรองเนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ที่ส่งผลให้ลักษณะการเช่าพื้นที่สำนักงานมีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น การเช่าทำงานแบบผสมผสานระหว่างการทำงานที่บริษัทและทำงานที่อื่น (hybrid office) การลดขนาดพื้นที่เช่า หรือการปรับปรุงพื้นที่ เป็นต้น นอกจากนี้ ในอนาคต โดยเฉพาะในบริเวณสีลม จะมีอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมาก โดยจากการศึกษาข้อมูลพบว่า ในระยะเวลา 3 ปีนับจากนี้ คาดว่าจะมีอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 800,000 ตารางเมตร ดังนั้น ผู้ให้เช่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าจึงจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการรักษาผู้เช่าเป็นอันดับแรก ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเจรจาต่อรองให้คงอัตราค่าเช่าหรือปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 1 ทั้งนี้ ปัจจุบันอาคารสำนักงานให้เช่าบริเวณสีลมมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 854 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ในอัตรา 885 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

2.3. จากรายการผู้เช่าพื้นที่ที่จะมีการต่ออายุสัญญาที่ได้มีการเปิดเผยในหนังสือแจ้งมติคณะกรรมการเกี่ยวกับการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติรายการเกี่ยวโยงของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ปรากฏผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท เซสเตอร์ฟู้ด จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าประเภทค้าปลีกใน โครงการ CPT1 และบริษัท ซีจี คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าประเภทสำนักงานในโครงการ CPT2 เหตุใดจึงไม่ปรากฏผู้เช่ารายการข้างต้นในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ตอบ คุณเบญจพร พุทธินันท์ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงว่า กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนดให้การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการวัดขนาดรายการเพื่อพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการขนาดเล็ก รายการขนาดกลางหรือรายการขนาดใหญ่ เพื่อดำเนินการตามขนาดรายการนั้น ๆ ต่อไป โดยสรุปได้ดังนี้

- (1) รายการขนาดเล็ก ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2) รายการขนาดกลาง ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) รายการขนาดใหญ่ ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

โดยหนังสือแจ้งมติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ CPTREIT เพื่ออนุมัติรายการเกี่ยวโยงของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ได้ประกาศก่อนการออกหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนั้นนั้น เป็นการแจ้งรายการบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งการทำรายการกับบริษัท เซสเตอร์ฟู้ด จำกัด และบริษัท ซีจี คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นรายการขนาดกลาง ดังนั้น รายการข้างต้นจึงสามารถดำเนินการได้โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ในขณะที่รายการผู้เช่าพื้นที่ซึ่งได้นำเสนอต่อที่ประชุมในครั้งนี้เป็นรายการขนาดใหญ่

3. คุณสมชาย เจนศิริพันธุ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

3.1. กองทรัสต์ได้มีการสรรหาผู้เช่าพื้นที่รายอื่นนอกจากบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์หรือไม่ และมีการแข่งขันระหว่างผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกกับผู้เช่าซึ่งเป็นบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์หรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า ผู้เช่าพื้นที่ส่วนมากเป็นบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ ทั้งนี้ การจัดหาผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์นั้นเปิดกว้าง โดยปัจจุบันภาพรวมสัดส่วนการเช่าของโครงการ CPT1, โครงการ CPT2 และโครงการ CPT3 มีผู้เช่าซึ่งเป็นบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ประมาณร้อยละ 56 และผู้เช่าซึ่งไม่ใช่บริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ประมาณร้อยละ 44 โดยเมื่อมีพื้นที่เช่าที่ว่าง กองทรัสต์ก็ได้ดำเนินการจัดหาผู้เช่าเป็นการล่วงหน้า

3.2. กองทรัสต์ได้มีการวางแผนกรณีผู้เช่าตามรายการที่ได้นำเสนอในครั้งนั้นไม่ต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่ได้มีการต่ออายุในครั้งนั้นหรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า การขอมติที่ประชุมในครั้งนั้นเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี จึงคาดการณ์ได้ว่ากองทรัสต์จะมีผู้เช่าต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี นอกจากนี้ กองทรัสต์จะพิจารณาการต่ออายุสัญญาล่วงหน้าเพื่อรักษาความต่อเนื่องของรายได้ของกองทรัสต์ และจะเปิดโอกาสให้กับทั้งผู้เช่าซึ่งเป็นบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์และผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

3.3. หากเกิดกรณีผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามสัญญา กองทรัสต์มีแผนการบริหารจัดการอย่างไร

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า แม้ในสถานการณ์โควิด-19 ในช่วงที่ยังเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ผู้ให้เช่าทุกประเภทธุรกิจประสบปัญหาเกี่ยวกับผู้เช่าลดค่าเช่า ผู้เช่าพื้นที่ประเภทสำนักงานของกองทรัสต์ยังคงมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่า ในส่วนของการบริหารจัดการค่าเช่าของกองทรัสต์นั้น ฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะมีการประชุมเพื่อหารือกับผู้เช่าเป็นประจำทุกปีเพื่อรักษาความสามารถของผู้เช่าในการจ่ายค่าเช่า

4. คุณปิยพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ เช่น เซเว่น อีเลฟเว่น (7-eleven) และโลตัส (Lotus's) ที่เช่าพื้นที่จากกองทรัสต์ จะส่งผลให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือไม่

ตอบ คุณเบญจพร พุทธินันท์ ที่ปรึกษากฎหมาย ได้ชี้แจงว่า สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นถึงประเด็นดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น จึงได้มีการออกกฎเกณฑ์ที่ครอบคลุมเรื่องการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์กรณีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อีกทั้งยังมีทรัสต์ที่มีหน้าที่ดูแลเงื่อนไขการเข้าทำรายการให้เป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้องและเสมือนทำกับบุคคลอื่น (arm-length basis) รวมถึงมีกลไกบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่น ๆ ได้แก่ การได้รับมติอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยมีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่มีหน้าที่จัดทำรายงานและให้ความเห็นเพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงความเห็นหรือซักถามเพิ่มเติมแล้ว พิธีกรจึงขอให้ประชุมพิจารณาอนุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอข้างต้น

การลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุใน **สิ่งที่ส่งมาด้วย 8** ของหนังสือเชิญประชุม ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
1. บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)	301,333,300	31.16

มติที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการให้เช่าพื้นที่อาคารและการให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการมอบอำนาจที่เกี่ยวข้องตามที่ได้เสนอ

ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	415,749,384	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.00
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
-	งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00
-	บัตรเสีย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.00

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ: ในวาระนี้มีผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมเพิ่มเติม 11 ราย คิดเป็นจำนวน 500,612 หน่วย ทำให้ตั้งแต่วาระนี้เป็นต้นไปมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมรวมทั้งสิ้น 77 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกันทั้งหมด จำนวน 717,082,684 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 74.1554 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

พิธีกรได้สอบถามที่ประชุมว่ามีผู้หน่วยทรัสต์รายใดมีข้อซักถามเพิ่มเติมหรือไม่

1. คุณอดิเรก พิพัฒน์ปัทมา ผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

1.1. จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์พบว่าอัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการ CPT3 ลดลงจากร้อยละ 80 เป็นร้อยละ 66.54 ในไตรมาสที่ 3/2568 จึงขอให้ชี้แจงว่ามีผู้เช่ารายใดที่ย้ายออกหรือไม่ และกองทรัสต์มีแผนในการบริหารจัดการพื้นที่ว่างและจัดหาผู้เช่าอย่างไร

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า การลดลงของอัตราการเช่าของโครงการ CPT3 นั้น ได้รับผลกระทบจากทิศทางของกลุ่มธุรกิจบางประเภทของผู้เช่า กล่าวคือ ผู้เช่าส่วนมากของโครงการ CPT3 เดิมเป็นกลุ่มธุรกิจประเภทสำนักงาน

และสถาบันกวดวิชา โดยผู้เช่าประเภทสถาบันกวดวิชาที่มีจำนวนลดลงจากกระแสการเรียนออนไลน์ที่เพิ่มขึ้นในปัจจุบัน ทั้งนี้ ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องอยู่ระหว่างการเตรียมการผลิตสื่อโฆษณาเพื่อกระตุ้นยอดขาย นอกจากนี้ ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะธุรกิจพื้นที่สำนักงานให้เข้ามามีภาวะผันตลาด อย่างไรก็ตาม โครงการ CPT3 ยังคงมีข้อได้เปรียบเนื่องจากมีทำเลที่ตั้งที่ดี ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ และจะเปิดเผยความคืบหน้าในไตรมาสถัดไป

- 1.2. จากการสำรวจโครงการ CPT2 พบว่า ในส่วนพื้นที่ค้าปลีก มีผู้เช่ากลุ่มร้านค้าเทคโนโลยีจำนวนมาก แต่อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกโครงการ CPT2 มีอัตราประมาณร้อยละ 86 คงที่มาเป็นระยะเวลาหลายปี จึงขอชี้แจงว่าพื้นที่คงเหลืออีกประมาณร้อยละ 14 มีการเช่าบ้างหรือไม่ และจะมีโอกาสเพิ่มอัตราการเช่าได้อีกหรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ CPT2 ในปัจจุบันมีอัตราประมาณร้อยละ 86.87 โดยขณะนี้พื้นที่ย่านรัชดาที่มีการแข่งขันสูง กองทรัสต์จึงมีแผนการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่บางส่วนเพื่อดึงดูดผู้เช่าใหม่ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการโดยมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์น้อยที่สุด

- 1.3. ภายในระยะเวลา 3 ปีนับจากนี้ กองทรัสต์มีแผนดำเนินการปรับปรุงอาคารหรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากอัตราการแข่งขันในปัจจุบันของกลุ่มอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เช่าเพิ่มสูงขึ้น การปรับปรุงพื้นที่จึงมีความสำคัญเป็นอย่างมาก ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีแผนดำเนินการปรับปรุงพื้นที่อย่างต่อเนื่องและเป็นขั้นตอน โดยเริ่มต้นจากพื้นที่ที่มีความสำคัญที่สุดเป็นอันดับแรก ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการโดยมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์น้อยที่สุด

- 1.4. จากการพิจารณารายการค่าใช้จ่ายในงบการเงินงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 พบว่า มีรายการค่าใช้จ่ายที่คล้ายคลึงกัน 2 รายการ ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 25 ล้านบาท และ (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารประมาณ 1.3 ล้านบาท จึงขอชี้แจงความแตกต่างของรายการข้างต้น

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า ประเด็นดังกล่าวเป็นข้อมูลที่มีรายละเอียดสูง ซึ่งกองทรัสต์จะดำเนินการรวบรวมข้อมูลและจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป

หมายเหตุ: (1) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวนประมาณ 25 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager: PM) ซึ่งเป็นไปตามอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/หนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ CPTREIT และ (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวนประมาณ 1.3 ล้านบาท ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายทางการขายและค่าใช้จ่ายบริหาร เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าบริการเว็บไซต์ของกองทรัสต์ CPTREIT ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ และค่าขนส่ง เป็นต้น

2. คุณทองคำ ปิยธีรวงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามดังนี้

- 2.1. เนื่องจากปัจจุบันมาตรฐานอาคารเขียว (Leadership in Energy and Environmental Design: LEED) ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก โดยกลุ่มอาคารใหม่ส่วนมาก เช่น โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เป็นอาคารที่ได้รับ

มาตรฐานดังกล่าวอยู่แล้ว กองทรัสต์มีแผนในการพัฒนาอาคารที่มีอยู่เดิมให้ได้รับมาตรฐาน LEED เพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่หรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า โดยภาพรวม อาคารที่สร้างขึ้นใหม่มีความได้เปรียบเนื่องจากสร้างขึ้นให้สอดคล้องกับมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (Environmental, Social, and Governance: ESG) อย่างไรก็ตาม อาคารเก่าก็ได้มีการพัฒนาปรับปรุงพื้นที่เพื่อให้ตอบโจทย์การใช้งาน และมีการพัฒนาด้านการใช้พลังงานเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการดังกล่าวเช่นกัน ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความโดดเด่นด้านทำเลที่ตั้งและความคุ้มค่าของราคาเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีแผนการดำเนินงานพัฒนาควบคู่กันในสองมิติ ได้แก่ การรักษาระดับอัตราค่าเช่าให้เหมาะสมเพื่อตอบโจทย์ผู้เช่า และการศึกษาเพื่อพัฒนาอาคารให้มีมาตรฐานที่สูงขึ้น

2.2. ภายหลังจากดำเนินการแปลงสภาพ (conversion) ในปี 2567 กองทรัสต์มีแผนจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ เพิ่มเติมหรือไม่ และมีแนวทางในการวางแผนการเงินในระยะเวลา 20 ปีข้างหน้าอย่างไร

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีอายุสิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 17 ปี และอยู่ระหว่างการพิจารณาและแสวงหาโอกาสในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ขยายอายุการลงทุน และเพิ่มผลตอบแทน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อไปเมื่อมีข้อมูลที่ชัดเจนมากขึ้น

2.3. มีข้อสังเกตว่าบริเวณถนนสุขุมวิท 21 และย่านรัชดา มีจำนวนกลุ่มธุรกิจประเภทเสริมความงามและทันตกรรมเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ปัจจุบันกระแสความนิยมเกี่ยวกับอนิเมะ (Anime) เริ่มได้รับความนิยมเพิ่มขึ้น โดยในต่างประเทศมีศูนย์การค้าเกี่ยวกับอนิเมะโดยเฉพาะ แต่ประเทศไทยยังไม่มี ด้วยเหตุนี้ กลุ่มธุรกิจและกระแสความนิยมใหม่เหล่านี้จึงเป็นประเด็นที่ควรนำมาพิจารณาเพื่อเป็นแนวทางในการสรรหาผู้เช่าในอนาคต

ตอบ ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับข้อสังเกตและข้อเสนอแนะ และได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ภาพรวมสัดส่วนธุรกิจประเภทเสริมความงามในปัจจุบันในกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวอย่างมาก ทั้งในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และพื้นที่นอกเขต (Non-CBD) โดยธุรกิจประเภทคลินิกเสริมความงามมีการเข้าพื้นที่ทั้งในส่วนของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ในส่วนของกระแสความนิยมเกี่ยวกับอนิเมะ (Anime) นั้น ฝ่ายที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์จะรีบไปศึกษาและเรียนรู้เพิ่มเติมเพื่อเป็นแนวทางในการสรรหาผู้เช่าต่อไป

3. คุณสมชาย เจนสิทธิพันธุ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ผู้เช่ารายใหญ่ของโครงการ CPT2 ได้แก่ โลตัส (Lotus's) และร้าน มิสเตอร์ ดี.ไอ.วาย. (Mr. D.I.Y.) จะมีการเปลี่ยนแปลงหรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า เดิมโครงการ CPT2 มีความโดดเด่นเรื่องร้านค้าเทคโนโลยี แต่เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น การเพิ่มขึ้นของการซื้อสินค้าออนไลน์ ซึ่งส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องมีการปรับตัว ทำให้ปัจจุบันโครงการ CPT2 มีผู้เช่าประเภทร้านอาหารและเครื่องดื่มซึ่งเป็นธุรกิจประเภทไลฟ์สไตล์เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้เช่าประเภทร้านค้าเทคโนโลยียังคงมีอยู่และเป็นเอกลักษณ์สำคัญของโครงการ CPT2 โดยมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นร้านค้าเรือธง (flagship store) มากขึ้น นอกจากนี้ ผู้เช่ารายใหญ่ ได้แก่ Lotus's ซึ่งเป็นผู้เช่าของโครงการ CPT2 มาตั้งแต่แรกเริ่มก็ยังคงดำเนินการอยู่ โดยมีการปรับปรุงพื้นที่ส่วนซูเปอร์สโตร์ (super store) และศูนย์อาหารอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ร้าน Mr. D.I.Y. ก็เป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่ Lotus's เช่นกัน

4. คุณปิยพงษ์ ประสาททอง ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า จากที่ประธานฯ ชี้แจงว่าผู้เช่าสถาบันกวดวิชาซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ส่วนมากของโครงการ CPT3 มีจำนวนลดลงนั้น กองทรัสต์มีแผนให้เช่าแก่ผู้เช่ากลุ่มธุรกิจประเภทอื่นหรือไม่ และได้มีข้อเสนอแนะว่า เนื่องจากโครงการ CPT3 นั้นอยู่ใกล้รถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรล ลิงก์ กองทรัสต์อาจพิจารณาให้เช่าแก่ผู้เช่าประเภทสำนักงานได้

ตอบ ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สำหรับข้อเสนอแนะ และได้ชี้แจงว่า เนื่องจากปัจจุบันธุรกิจประเภทสถาบันกวดวิชาที่มีการเรียนการสอนแบบออนไลน์มากขึ้น ส่งผลให้ผู้เช่าประเภทสถาบันกวดวิชาของทุกพื้นที่ลดน้อยลง ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้มีการเปิดโอกาสในการให้เช่าแก่ผู้เช่าทุกประเภทธุรกิจ

5. คุณกิตติยศ อภาเกียรตวิวงศ์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าประชุมด้วยตนเอง มีข้อซักถามว่า ปัจจุบันกองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อยจำนวนกี่ราย แนวทางการจ่ายผลตอบแทนปีหน้าจะเป็นอย่างไร และกองทรัสต์มีแผนการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมหรือไม่

ตอบ ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า กองทรัสต์ยังคงมีความตั้งใจในการจ่ายผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ และปัจจุบันกองทรัสต์อยู่ระหว่างการศึกษาและพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมต่อไป

หมายเหตุ: จากข้อมูล ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ (Record Date) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อย (Free Float) ของกองทรัสต์ CPTREIT มีจำนวน 2,939 ราย

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อซักถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้รับมอบฉันทะ และผู้เข้าร่วมประชุม และกล่าวปิดการประชุมเมื่อเวลาประมาณ 15.09 น.

ขอแสดงความนับถือ



(นายชัยวัฒน์ เอ็มวงศ์)

ประธานที่ประชุม

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