

สารสนเทศการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

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

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

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

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

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

5. **รายละเอียดทรัพย์สินที่** : รายละเอียดตามที่ปรากฏด้านล่างนี้
จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

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

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

- (2) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น

หมายเหตุ:

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

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

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

หมายเหตุ:

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

ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละ

ช่วงเวลา และกองทรัสต์ CPTREIT ยังคงสามารถใช้พลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ตามปกติ

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

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

หมายเหตุ:

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

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

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

หมายเหตุ:

- (ก) โครงการ CPT KK3 ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเดียวกันกับโครงการ CPT KK2

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

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

ระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ CPTREIT เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

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

หมายเหตุ:

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

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

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

หมายเหตุ:

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

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

ทั้งนี้ การจัดหาพลังงานไฟฟ้าจากระบบพลังงานแสงอาทิตย์ดังกล่าวเป็นทางเลือกเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพด้านต้นทุนพลังงานของโครงการเท่านั้น โดยการซื้อขายไฟฟ้างดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับความพร้อมของระบบผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในแต่ละช่วงเวลา และกองทรัสต์ CPTREIT ยังคงสามารถใช้พลังงานไฟฟ้าจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ตามปกติ

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสารสนเทศเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

6. รายละเอียดของผู้เช่า : รายละเอียดตามตารางด้านล่างนี้
พื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่
เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ
กองทรัสต์

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการ อาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลา สัญญา คงเหลือ ประมาณ (ปี/เดือน/วัน) ⁽¹⁾	ค่าเช่าและค่าบริการ คงเหลือตามสัญญา ประมาณ (บาท) ⁽²⁾
1	บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	CPT KK1	ป้ายโฆษณา	37.1	11 เดือน	-
2		CPT KK3	ค้าปลีก	115.0	2 ปี 2 เดือน	520,000
3		CPT PLK	ผู้อัตโนมัติ 1	4.0	7 เดือน	7,000
4			ผู้อัตโนมัติ 2	4.0	5 เดือน	7,500
5	บริษัท ทู พรอพเพอร์ตี้ส์ จำกัด	CPT KK2	สำนักงาน	2,588.5	1 ปี 10 เดือน	25,625,952
6			เครื่องกำเนิด ไฟฟ้า	36.0	1 ปี 10 เดือน	137,522
7	บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศ ไทย) จำกัด	CPT KK1	ใช้ติดตั้ง อุปกรณ์รับ-	13 จุด สัญญาณ	1 ปี 2 เดือน	38,220
8	บริษัท ทู มูฟ เอช ยูนิเวอร์ แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด	CPT KK2	ส่ง สัญญาณ	158.3	2 ปี 2 เดือน	600,765

ลำดับ	ชื่อผู้เช่าพื้นที่	โครงการอาคาร	ประเภท	ขนาดพื้นที่ประมาณ (ตร.ม.)	ระยะเวลาสัญญาคงเหลือประมาณ (ปี/เดือน/วัน) ⁽¹⁾	ค่าเช่าและค่าบริการคงเหลือตามสัญญาประมาณ (บาท) ⁽²⁾
9	บริษัท ทู อินเทอร์เนต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	CPT PLK	สำนักงาน	0.45 x 0.60 x 0.59 เมตร	1 ปี 10 เดือน	7,370

หมายเหตุ:

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

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

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

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

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

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

หมายเหตุ:

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

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

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

ความต่อเนื่องของรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุน ซึ่งส่งผลดีต่อความมั่นคงทางรายได้และความยั่งยืนของกองทรัสต์ในระยะยาว

11. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ (2) เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ เงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPTREIT นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ CPTREIT รวมถึงสถานะของตลาดเงินและตลาดทุนในปัจจุบัน
12. การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุใน สิ่งที่ส่งมาด้วย 12
13. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการและเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก : คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้ตรวจสอบข้อมูลและความเห็นจากฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยงและฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ มิได้ขัดต่อสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใด โดย
- (1) การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นการขยายการลงทุนที่ช่วยให้กองทรัสต์เติบโตอย่างมั่นคงและต่อเนื่องในระยะยาว โดยการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีศักยภาพ จะส่งผลให้รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในระยะยาวมีความมั่นคงยิ่งขึ้น ผ่านการกระจายความเสี่ยงในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และลดการพึ่งพาแหล่งรายได้เดิม (Asset Diversification)
- ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ได้พิจารณาจากปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ ได้แก่

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

จึงมีมติอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าว

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียหรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในการเข้าทำรายการนี้มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติในวาระที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว

14. ความเห็นของกรรมการ : ไม่มี
อิสระ และ/หรือ กรรมการ
ของบริษัทฯ ที่แตกต่าง
จากความเห็นของคณะ
กรรมการบริษัทฯ

15. ลักษณะการประกอบ : กองทรัสต์ CPTREIT จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมถึงที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน โดยมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ

อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต้อง
การใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะ
ลงทุนได้แก่ อาคารซึ่งมีพื้นที่ให้เช่าเพื่อเป็นสำนักงานเป็นหลัก โดยอาจมีพื้นที่ให้
เช่าเพื่อประโยชน์อื่น ๆ อยู่ในอาคารด้วย เช่น พื้นที่ค้าปลีก ที่จอดรถ เป็นต้น

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

ทั้งนี้ ทรัพย์สินหลักในปัจจุบันของกองทรัสต์ CPTREIT ได้แก่

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

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

- : (1) กองทรัสต์ให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ใน
โครงการ CPT2 เพื่อใช้เป็นสำนักงานและค้าปลีก โดยมีระยะเวลาสัญญา 3
ปี ในปี 2568 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
ตามที่ได้อธิบายไปในข้อ 2. (2) ดังรายชื่อตามที่ระบุด้านล่าง โดยมีค่าเช่า
และค่าบริการสำหรับแต่ละรายการอยู่ที่ประมาณ 3,650,400.00 บาท ถึง
ประมาณ 134,357,935.32 บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึง

อัตราค่าเช่าและค่าบริการอื่นเป็นไปในมาตรฐานเดียวกันที่กองทรัสต์ได้
เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายอื่น

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

- (2) กองทรัสต์ได้ให้เช่าพื้นที่อาคารและให้บริการที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ใน
โครงการ CPT1 โครงการ CPT2 และโครงการ CPT3 โดยมีระยะเวลา
สัญญา 3 ปี ในปี 2568 แก่ผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ
กองทรัสต์ ตามที่ได้อธิบายไปใน **ข้อ 2. (2)** ดังรายชื่อตามที่ระบุด้านล่าง
ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2568 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม
2568 และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ เมื่อ
วันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 (แล้วแต่กรณี) โดยมีค่าเช่าและค่าบริการสำหรับ
แต่ละรายการอยู่ที่ประมาณ 28,119.60 บาท ถึงไม่ต่ำกว่า 316,385,730.00
บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขการเช่าและบริการ รวมถึงอัตราค่าเช่าและค่าบริการอื่น
เป็นไปในมาตรฐานเดียวกันที่กองทรัสต์ได้เสนอให้กับผู้เช่าพื้นที่และ
ผู้รับบริการรายอื่น

(1) บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)	(2) บริษัท ซีจี คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(3) บริษัท เซลเตอร์ฟู้ด จำกัด	(4) บริษัท ซี.พี.อินเตอร์เทรด จำกัด
(5) บริษัท ไวร์โฮอ แอนด์ ไวร์เลส จำกัด	(6) บริษัท ซีพีเอฟ เรสเทอรองท์ แอนด์ ฟู้ดเชน จำกัด
(7) บริษัท ซีพี ทีบีแอล โกลบอล สตูดิโอ จำกัด	(8) บริษัท เคาน์เตอร์เซอร์วิส จำกัด
(9) บริษัท ซีพีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	(10) บริษัท เครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด
(11) บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)	(12) บริษัท ผักและผลไม้สากล จำกัด
(13) บริษัท ซีพีเอส เทลโค จำกัด	(14) บริษัท ยู เอ็น เอส อโกรเคมีคัล จำกัด
(15) บริษัท อาหารเพื่อสุขภาพและ อายุวัฒณ์ จำกัด	(16) บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ดเซอร์วิส จำกัด

(17) บริษัท ดี แอนด์ ที แฟมิลี คอร์ปอเรชั่น จำกัด	(18) บริษัท อัลเตอร์วิม พาวเวอร์ อีวี จำกัด
(19) บริษัท อัลเตอร์วิม จำกัด	(20) บริษัท กรุงเทพ เวท ดรัก จำกัด
(21) บริษัท ไวด์ บรอด คาสท์ จำกัด	(22) บริษัท เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด
(23) บริษัท ขนส่งชลบุรี จำกัด	(24) บริษัท ซีพี ออร์จิน จำกัด
(25) บริษัท ยูนิค เน็ตเวิร์ค จำกัด	(26) บริษัท ซุปเปอร์เซฟเซอริวส์ จำกัด
(27) บริษัท ซีพีเอฟ เทรนนิงเซ็นเตอร์ จำกัด	(28) บริษัท อาร์บีพีไอ (ไทยแลนด์) จำกัด
(29) บริษัท ซี.พี.เมอร์แซนไดซิง จำกัด	(30) บริษัท ซีพีเอฟ ฟู้ด เน็ตเวิร์ค จำกัด
(31) บริษัท ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์ จำกัด	(32) บริษัท ซี แอนด์ เอฟ สโตร จำกัด
(33) บริษัท ท่าเรืออยุธยาและไอซีดี จำกัด	(34) บริษัท บ้านเพ อินเตอร์พู้ด จำกัด
(35) บริษัท กรุงเทพโปรดิ๊วส จำกัด (มหาชน)	(36) บริษัท ซีพีพีซี จำกัด (มหาชน)
(37) บริษัท ซีพีพีซี โพลี แมททีเรียล จำกัด	(38) บริษัท เพอร์เฟค คอมพาเนียน กรุ๊ป จำกัด
(39) บริษัท อี.ซี.ไอ กรุ๊ป จำกัด	(40) บริษัท ไดนามิคอินเตอร์ทรานสปอร์ต จำกัด
(41) บริษัท พัฒนาผู้นำเครือเจริญโภคภัณฑ์ จำกัด	(42) บริษัท กรุงเทพโยธาคูตสาหการ จำกัด
(43) บริษัท แอ็ดวานซ์ฟาร์มา จำกัด	(44) บริษัท ทูมูฟ เอกซ์ ยูนิเวอร์แซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด
(45) บริษัท ทู อินเทอร์เน็ต คอร์ปอเรชั่น จำกัด	(46) บริษัท ทู ทัช จำกัด

17. รายชื่อผู้บริหาร และ รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 ราย แรก ณ วัน กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2569 ของกองทรัสต์ (Record Date)

- 1) รายชื่อผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
 1. คุณชัยวัฒน์ เอมวงศ์ ผู้อำนวยการบริหาร
 2. คุณมณฑล สุขแสง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบและบริหารความเสี่ยง
 3. คุณศรภัศ ธนาพรกุล ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สินและปฏิบัติการ
 4. คุณวิทยา ไชยปัญญา ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและจัดหาผลประโยชน์
- 2) รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 ราย แรก ณ วันที่ 25 สิงหาคม 2569 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ครั้งที่ 1/2568 ของกองทรัสต์ (Record Date) เป็นไปตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

12

18. ตารางสรุปข้อมูลทาง : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง
การเงินของกองทรัสต์

(เอกสารแนบท้าย)
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ CPTREIT

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

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

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

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

หมายเหตุ:

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